



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 27:de februari klockan 18:30.

Lokal: Gamla Icalokalen, Rödkullastigen 3

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. presentation av vicevärd
19. presentation av trädgårdsutskott
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. föredragning av styrelsens förslag till nya stadgar
26. beslut om att anta styrelsens förslag till nya stadgar
27. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
28. föreningsstämmans avslutande



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Munkhättan i Malmö

Org. nr 746000–6039

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-09-01

Föreningens 58:de verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 1959 på fastigheterna Kärven 1, Strået 1 och Strået 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Solvändegatan 1–3, Munkhättegatan 22 och Rödkullastigen 1–3 i Malmö.

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	23	21,5-38
2	148	54,5-58
3	112	69,5-80
4	30	78-86
Lokaler	8	894
Garage	90	
Parkeringsplatser	152	
Total lägenhetsyta	19 644	kvm
Total lokalyta	894	kvm.
Lägenheternas medelyta	63	kvm.



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

- Rörstambyte för kallt och varmt tappvatten, 2014
- Total fasad- och takrenovering, 2015
- Samtliga hissar byttes på rödkullastigen 1 och 3, 2016
- Gruppavtal med Com hem ang. internet och kabel-tv tecknades, 2017
- Tagglåssystem och digital tvättbokning infördes i alla fastigheter, 2017
- Beslut om gemensam elupphandling togs, 2017

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2018.
Närvarande var 73 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Delawar Sarwary
Sekreterare	Jonatan Åstrand-Ferris
Studieorganisatör	Lars Jirhamn
Ledamot	Enes Fistic
Ledamot	Anders Hagström
Utsedd av HSB	Agneta Boman
Suppleant	Lars Jirhamn
Suppleant	Agne Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonatan Åstrand-Ferris, Enes Fistic och Anders Hagström samt suppleanterna Lars Jirhamn och Agne Andersson.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Delawar Sarwary, Anders Hagström och Enes Fistic

Revisorer

Hansi Tempel och Inger Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Stevan Karabeski och Harun Sinanovic.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Delawar Sarwary och Jonatan Åstrand-Ferris

Vicevärd

Fredrik Olsson



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Alla ingångar till fastigheterna försågs med tagglås
- Tvättbokningssystemet digitaliserades
- Nytt brandskydd installerades, brandlarm och nödbelysning
- Grundvattenpumparna i bilgaraget byttes
- Upphandling av tvättstugerenovering utfördes, byggstart i november 2018

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 19 juni 2018. Vid besiktningen framkom bl.a. att alla staket runt källarnedgångarna behöver bytas samt att gårdarna behöver en del mark- och planteringsarbete. Fasaden inspekterades och rapport skickades till Plåttjänst för att få till en åtgärd på garanti.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovera samtliga tvättstugor i föreningen
- Renovera balkongfronter på Rödkullastigen 1 och 3
- Måla om i stora delar av fastigheterna och gårdarna, t.ex. i källare och trapphus.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 794 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. Vi vill fortsätta investera i föreningen och kunna amortera av våra lån i fortsatt stor grad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till X XXX XXX kr. Under året har föreningen amorterat XXX kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på X år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen fokuserat på att lösa ut små lån, binda lånen på olika bindningstider samt höja amorteringsgraden generellt.

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen är nöjd med resultatet. Vi kommer ha stora investeringar 2018/2019 som vi har visst kapital för i bunden placering samt vi har även goda möjligheter för att få säkrat nya lån till investeringar.



Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar och om den gamla icalokalen skulle byggas om till lägenheter eller ej hölls 30 maj 2018, vari 26 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att inte bygga om gamla icalokalen till lägenheter, samt att anta de föreslagna nya stadgarna.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen beslutade att inte utse en vice ordförande. Istället utser styrelsen en temporär vice ordförande när så behövs.

Väsentliga avtal

Ett gemensamt elavtal kommer tecknas 2018/2019. Då kommer fakturering för elanvändning på avgiftsavin.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi väntar på att få reda på om avloppsstammarna kan relineras eller måste renoveras på annat sätt, dokumentation har utförts och ska utvärderas.

Medlemsinformation

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 378 medlemmar (371 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Flerårsöversikt, förändring av eget kapital samt disposition fylls i av HSB