



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Munkhättan i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 22 februari 2018, klockan 18:30. Information från HSB om gemensam el klockan 18:00.

**Lokal: Gamla Icalokalen, Rödkullastigen 3**

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämμοordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om införande av gemensam el.
15. Beslut om den gamla Icalokalen ska göras om till lägenheter eller inte.
16. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och eventuell suppleant
19. Val av valberedning
20. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
21. Inkomna motioner
22. Avslutning
23. Övriga frågor



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Brf Munkhättan i Malmö

Org nr: 746000-6039

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-09-01 – 2017-08-31**

Föreningens 57:e 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).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
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.



## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 Januari 2017.  
Närvarande var 54 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 Delawar Sarwary och Enes Fistic samt suppleanterna Lars Jirhamn och Agne Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## Firmatecknare två i förening

Delawar Sarwary, Jonatan Åstrand-Ferris, Anders Hagström och Enes Fistic.

## Revisorer

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

## Valberedning

Nihad Brankovic och Nita Kallaba.

## Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Delawar Sarwary och Jonatan Åstrand-Ferris.

## Vicevärd

Fredrik Olsson, HSB Malmö.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat avloppsutredning vilket innefattar spolning och filmning av samtliga avlopp för att fastställa vilket skick stammarna är i och vilka som är relinade. Detta ska sedan ligga till grund för när ev. relining eller stambyte ska planeras in.
- Tagit bort staket vid tomtgräns mot brf Almhög när det ersattes med nytt staket av den föreningen.
- Nya kameror har installerats i miljöhus, parkeringsgarage och även i fastighetskontoret.
- Samtliga utomhusgrindar har fått moderna driftsäkra dörrstängare för att ytterligare öka säkerheten på området.



- Omfattande planerat underhållsarbete har utförts på garageporten vilket medfört en tystare gång.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-06-01. Vid besiktningen framkom bl.a. att plåtarna under nederdel av fasaden på Solvändegatan behöver målas om, ventilationshuvorna till garageventilationen behöver ses över och att mark runt Rödkullastigen 3B har blivit skadad av rötter. Detta kommer åtgärdas under 2017/2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovering av avloppsstammarna, byte av rör för värmesystem, renovering av visa balkongfronter, renovering av trapphus och källare samt, om stämman röstar igenom det, installera gemensam el och individuell uppmätning av vattenförbrukning.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

På extrastämman den 23 mars 2017 beslutade föreningsstämman att anlita Stellan Håkansson, Jurist på HSB, för att se över ett antal frågor om hur föreningen har agerat i en rad frågor det senaste 5 åren.

Den sittande styrelsen har agerat i enlighet med de rekommendationer som framgick av den utredningen, och fick fortsatt förtroende av en extra föreningsstämma den 28 september 2017.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 778 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017/2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% samt att höja avgiften för garage- och utomhusparkeringsplats med 50 kr, respektive 30 kr, per plats. Höjningarna sker fr o m 2018-01-01.

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 53 309 034 kr. Under året har föreningen amorterat 1 121 292 kr. Lånebördan ligger på ungefär 2700 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Vi har detta året amorterat ca 474 000 kr mer än förra året och lånebördan per kvadratmeter lägenhetsyta har sjunkit med 100 kr.

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 2017/2018 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 fortsatt förtroende för styrelsen hölls 2017-03-17, vari 77 röstberättigade medlemmar var representerade. Föreningsstämman beslutade att bordlägga beslut om styrelsens fortsatta förtroende, samt om styrelsens proposition om föreningsarvoden till nästa föreningsstämma, efter att utredningen ang. Brf Munkhättans ekonomi, som handläggs av HSB Jurist Stellan Håkansson, blivit klar

Extra föreningsstämma angående fortsatt förtroende för styrelsen hölls 2017-09-28, vari 52 röstberättigade medlemmar var representerade. Föreningsstämman beslutade efter votering att de sittande styrelsemedlemmarna och suppleanterna får fortsatt förtroende. Föreningsstämman beslutade också att anta styrelsens proposition om föreningsarvoden.

### **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**

Styrelsen beslutade att teckna ett gemensamt avtal ang. bredband och TV från ComHem som startar den 1 oktober 2017. Tv och bredband ingår då i föreningsavgiften.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Den enda osäkerhetsfaktorn som finns är att vi väntar på att få reda på om avloppsstammarna kan relineras eller måste renoveras på annat sätt.

### **Medlemsinformation**

Under året har 34 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 371 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.