



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF
ARILDSGÅRDEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arildsgården kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 28 januari 2015 kl 19:00.

Lokal: Fritidslokalen, längst ner till höger i B-uppgången.

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Avslutning
18. Övriga frågor

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen Arildsgården i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Hejaren 13 vilken innehåller 32 st lägenheter.

I fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus med adresserna Torekovsgatan 9 A – B.

Föreningen 32 st bostäder fördelar sig enligt följande:	8 st	1 r o kokskåp
	8 st	1 r o kokvrå
	8 st	2 r o k
	8 st	3 r o k

Antalet sammanslagna lägenheter är oförändrat från tidigare år, tre stycken.

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1952.

Total lägenhetsyta 1 386 kvm.

Medellägenhetsyta 43,3 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29/1 2014 i Arildsgårdens fritidslokal.

Vid föreningsstämman deltog 10 medlemmar, varav 9 var röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Therese Forsberg
Vice ordförande	Thomas Persson
Sekreterare	Magnus Wiktorsson
Studieorganisatör	Emily Malm
Ledarmot utsedd av HSB	Agne Ohlsson
Suppleant	Håkan Törngård
Suppleant	Laris Trcic
Suppleant	Sofia Nilsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Therese Forsberg, Emily Malm, Håkan Törngård samt Laris Trcic.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Therese Forsberg, Thomas Persson, Magnus Wiktorsson, Emily Malm.

K

Revisorer

Öznur Uyanik jämte revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Sophie Sermage och Valentina Opazo.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Therese Forsberg och Sofia Nilsson (suppleant).

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 35 st. Orsaken till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Vad som dock bör noteras är att vid stämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare, liksom att en innehavare av två lägenheter bara har en röst. Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 1 st.

Väsentliga händelser under 2013

Ny torktumlare installerades och nytt serviceavtal för att underhålla tvättstugornas maskiner slöts. Cyklar utan ägare i cykelkällaren rensades bort, vilket skapade behövlig fri plats i källaren. Grinden till gården vid trappa B frikopplades från huset för att undvika att ljudet när den slår igen fortplanter sig till alla sovrum i trappa B.

Efter indikationer från medlemmar om trasiga fönster som på grund av icke-existerande reservdelar inte kunde lagas, gjordes en inventering av skicket för husets fönster. Fönstren befanns vara i sämre skick än väntat, med många lägenheter vars fönster inte kan öppnas – eller stängas om de väl har öppnats. Förra gången taket besiktigades var för flera år sedan och då konstaterades det att skicket var dåligt, men att det skulle hålla något år till. När taket under verksamhetsåret besiktigades grundligt visade det sig att det var i så dåligt skick att det måste åtgärdas omgående. Samtidigt upptäcktes att även balkongerna hålls upp av armeringsjärn som har börjat rosta betänkligt. Arbetet med att planera för alla dessa kommande renoveringar påbörjades.

På verksamhetsårets sista dag föll historiska mängder regn över Malmö och nästan varje källare i innerstaden vattenfylldes, så även vår. Med hjälp av föredömliga insatser från många av föreningens medlemmar (som säkert hade andra söndagsplaner än att flytta tusentals liter vatten med hinkar) var källaren vattenfri och tvättstugan användbar redan samma kväll. Det är nästan att ta i i underkant att säga "Fantastiskt jobbat, alla!".


Ombyggnad och underhållsplan

Under verksamhetsåret gjordes med hjälp av HSB större revideringar i underhållsplanen. Av de underhållen som flyttades framåt i tiden var värme/radiatorer den största. Istället flyttades fönster, tak och balkonger bakåt i tiden och placerades under 2014/2015.

Årets löpande underhåll

Normalt löpande underhåll. Vid verksamhetsårets början tog en ny firma över vaktmästeri- och städtjänster, i vilket även t ex snöröjning och trädgårdsskötsel ingår. Styrelsen anser att den nya firman har fungerat mycket bra.

Aktiviteter

Tre nummer av föreningens "nyhetsbrev" Arildsbladet har delats ut till samtliga boende. Container för grovsopor samt container för elektronikskrot har varit tillgängliga under ett veckoslut. I samband med detta gjordes en bortforsling av "kvarglömt" skräp i gemensamma utrymmen. Stort tack till alla som hjälpte till med detta! Gemensamma aktiviteter kring t ex jul har inte anordnats, eftersom intresset historiskt har varit väldigt lågt. 

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har avgiften varit oförändrad. Det bestämdes att avgifterna i samband med starten av påföljande verksamhetsår höjs med 10 procent, med en möjlig ytterligare höjning på upptill 5 procent i juli 2015. Föreningens ekonomi är visserligen fortsatt god, men de kommande renoveringarna kräver att nytt kapital lånas upp, vilket kommer att innebära att avgifterna måste höjas för att räntorna skall kunna betalas.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning utfördes 2014-05-21. Närvarande var Therese Forsberg, Thomas Persson, samt Robert Andersson som är projektledare inom HSB för underhållsplanering. Under besiktningen konstaterades att uppföljningsbesiktningar av tak och balkonger krävdes. PAX-fläkten i badrummet i källaren måste bytas mot annan, effektivare lösning. Plåt ovanför översta balkongerna behöver målas. Soprummen kan behöva en ommålning.

Förväntad framtida utveckling

Under den närmsta framtiden kommer taket och fönstren att åtgärdas. Förhoppningsvis skall balkongerna också bli färdiga snart, men de tankar som har framkommit om huruvida det skulle gå att samtidigt utöka balkongytan lite gör att balkongerna troligtvis blir en fråga för årsstämman att ta ställning till. Kan vi bara lägga fönster, tak och balkonger bakom oss, så är det länge tills några andra stora underhåll dyker upp i planen. Med förväntad avsaknad av ställningar kring huset under många år framåt, kan vi även ta tag i rabatterna som trots ihärdigt planterande har sett lite bortglömda ut sedan senaste omgången ställningar då vi omfogade fasaderna. Tills sommaren 2015 hoppas vi att arbetena skall vara färdiga, och då vet vi även om den extra höjningen av avgifterna med 5 procent måste göras.

Ekonomi

Arildsgården har en fortsatt god ekonomi, med god likviditet och en relativt låg belåningsgrad. Under tiden som räntorna har varit låga har vi amorterat på lånen och innan pengar lånades för renoveringarna av fönster, tak och balkonger så hade föreningen nästan inga lån alls. Pengar avsätts regelbundet till renoveringar enligt underhållsplanen. De renoveringar som startar i början av nästa verksamhetsår är inte en del av underhållsplanen, utan skall istället ses som långsiktiga investeringar. Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid verksamhetsårets utgång framgår av efterföljande resultat – och balansräkning. *K*

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	984	923	911	915	918
Rörelsens kostnader	-745	-1 148	-1 277	-946	-700
Finansiella poster, netto	-19	-28	-24	-33	-42
Skatter	0	0	0	0	-2
Årets resultat	220	-253	-390	-64	174
Likvida medel & fin. placeringar	159	397	792	1 177	1 185
Skulder till kreditinstitut	355	755	798	1 057	1 096
Fond för yttre underhåll	60	0	122	732	610
Balansomslutning	886	1 016	1 462	1 907	2 018
Fastighetens taxeringsvärde	10 317	10 317	8 651	8 651	8 651
Balanserat resultat	-27	286	554	7	-45

Förslag till resultatdisposition


Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	286 129
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-253 559
Årets resultat	220 273
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-118 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	58 311
Summa till stämmans förfogande	193 154

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	193 154
-------------------------	---------

Styrelsens slutord


Bostadsrättsföreningens styrelse arbetar enligt det uppdrag som definieras i stadgarna: att förvalta, d v s att vare sig låta standarden sjunka, eller att höja den. Att vara varsam med föreningens pengar och att om möjligt inte höja avgifterna. Som ett led i förvaltningen måste styrelsen se till att vitala delar av huset fungerar som de skall - varken mer eller mindre. Att så många delar av huset samtidigt under besiktningen i våras visade sig vara i behov av underhåll för att fungera tillfredställande kom något överraskande även för styrelsen. Oavsett hur fina underhållsplaner som finns, kan de inte alltid förutsäga hur verkligheten blir. Styrelsen hade gärna sett att vi hade fått mer tid att planera åtgärderna och förbereda alla i huset i god tid inför de arbete som skall utföras, men omfattningen av skadorna på tak, fönster och balkonger tvingade oss att ta beslut så fort som möjligt. Vi hoppas att vi har lyckats med balansen mellan snabbt ingripande och noggrant övervägande. 

Liksom tidigare år har föreningen köpt teknisk support av HSB Malmö, som vi under året har fått stor hjälp ifrån. Vi vill speciellt tacka "vår" ekonom, "våra" två jurister och den av HSB Malmö utsedde representanten i vår styrelse.

Att bo i bostadsrätt innebär även för icke-styrelsemedlemmar ett stort ansvar för det som vi har gemensamt: källare, tvättstuga, trapphus, tak, el, vatten och mycket mera. Alla betalar vi en summa varje månad som skall täcka underhållet för de gemensamma ytorna och de löpande utgifterna. Styrelsen är tillsatt för att bestämma hur våra gemensamma pengar skall spenderas. Den består av helt vanliga människor som råkar bo i någon av föreningens lägenheter. Vi är inga extraordinära personer, utan det enda vi har gemensamt är en vilja att försöka göra det som vi tror är bäst för föreningen. Vi vet inte allt. Vi behöver hjälp och stöd från alla medlemmar, t ex om man vet något om något specialområde såsom el, snickeri eller annat så får man gärna komma med goda råd kring detta. Vi behöver även bestå av alla medlemmar! Naturligtvis inte samtidigt, men olika år kan olika människor dra sitt strå till stacken och sitta med och bestämma. Om inte styrelsen blir fulltalig så kommer HSB skicka styrelseproffs att fylla de tomma platserna. Detta kommer gå direkt ut över avgifterna, eftersom det kostar ordentligt. Dessutom kommer besluten om vårt boende tas av någon som inte förstår hur det är att bo här. Alltså är det ingen tilltalande lösning, men den är ändå bättre än alternativet om vi hade varit en fristående förening och inte en del av HSB: konkurs och tvångsförsäljning av samtliga lägenheter(!). Att inte engagera sig undantar en inte från de negativa konsekvenserna av en dålig eller ofullständig styrelse.

Under året har några medlemmar hört av sig med åsikter och frågor till styrelsen. Det är vi mycket glada för! Även om man inte väljer att engagera sig i styrelsen så kan man fortfarande jobba för föreningens bästa. Ingen kan allt, men alla kan något! Att gå på årsmötet är en liten sak som kan göra stor skillnad för föreningen.

Vi hoppas att ni alla känner er hjärtligt välkomna till årsmötet, och att vi får se er alla där!

Therese Forsberg
Thomas Persson
Magnus Wiktorsson
Emily Malm
Agne Ohlsson, representant från HSB Malmö
Håkan Törngård
Sofia Nilsson
Laris Trcic 

**HSB Brf Arildsgården i Malmö**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	984 434	922 727
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-542 112	-585 071
Löpande underhåll	Not 3	-61 025	-25 227
Periodiskt underhåll	Not 4	-58 311	-455 277
Fastighetsskatt/avgift		-30 957	-30 951
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 160	-1 160
Avskrivningar	Not 6	-51 399	-50 284
Summa fastighetskostnader		<u>-744 964</u>	<u>-1 147 970</u>
Rörelseresultat		239 471	-225 242
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 702	3 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-20 900</u>	<u>-31 772</u>
Summa finansiella poster		<u>-19 198</u>	<u>-28 317</u>
Årets resultat		220 273	-253 559
Avsättning underhållsfond		58 311	455 277
Disposition underhållsfond		<u>-118 000</u>	<u>-109 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-59 689	346 277
Faktiskt resultat		160 584	92 718

**HSB Brf Arildsgården i Malmö****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 556 870 608 269

Pågående byggnation

Not 8 146 794 0

703 664 608 269*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

704 364 608 969**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 526 0

Avräkningskonto HSB Malmö

159 008 396 664

Övriga fordringar

Not 10 95 5 121

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 9 574 5 587

181 204 407 372

Summa omsättningstillgångar

181 204 407 372**Summa tillgångar****885 568** **1 016 341** *h*



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 800	46 800
Fond för yttre underhåll		59 689	0
		<u>106 489</u>	<u>46 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 119	286 129
Årets resultat		220 273	-253 559
		<u>193 153</u>	<u>32 570</u>
Summa eget kapital		<u>299 642</u>	<u>79 370</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>351 000</u>	<u>711 013</u>
		351 000	711 013
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 000	43 996
Leverantörsskulder		54 967	9 718
Skatteskulder		1 479	0
Fond för inre underhåll		63 588	58 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>110 892</u>	<u>113 827</u>
		234 926	225 959
Summa skulder		<u>585 926</u>	<u>936 972</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>885 568</u>	<u>1 016 341</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		1 806 000	1 806 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

**HSB Brf Arildsgården i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 63-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2015 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 198	18 600
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	2 000	1 000
	<u>26 198</u>	<u>20 600</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	7 738	4 977
	<u>7 738</u>	<u>4 977</u>
Totalt	<u>33 936</u>	<u>25 577</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	958 416	920 366
	Övriga intäkter	31 189	7 532
	Bruttoomsättning	989 605	927 898
	Avsatt till inre fond	-5 171	-5 171
	984 434	922 727	
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	33 936	25 577
	Fastighetsskötsel och lokalvård	96 845	92 025
	El	22 758	25 450
	Uppvärmning	186 560	212 524
	Vatten	56 890	54 377
	Sophämtning	38 310	49 092
	Övriga avgifter	26 212	25 195
	Förvaltningsarvoden	53 078	52 505
	Övriga driftskostnader	27 523	48 326
	542 112	585 071	
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	11 877	7 851
	Material i löpande underhåll	1 593	4 664
	Löpande underhåll av bostäder	3 500	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	453	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	3 646	4 539
	Löpande underhåll värme	1 304	0
	Löpande underhåll el	2 300	7 244
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	5 750	0
	Löpande underhåll markytor	2 584	929
	Skadegörelse	390	0
	Försäkringsskador	27 628	0
	61 025	25 227	
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	7 295	0
	Material i periodiskt underhåll	0	1 602
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	51 016	3 886
	Periodiskt underhåll el	0	4 857
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	444 932
	58 311	455 277	
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 160	1 160
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	51 399	50 284
	51 399	50 284	



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 800 950	2 800 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800 950	2 800 950
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 192 681	-2 142 397
Årets avskrivningar	-51 399	-50 284
Utgående avskrivningar	-2 244 080	-2 192 681
Bokfört värde Byggnader	556 870	608 269
Bokfört värde Byggnader och Mark	556 870	608 269
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
Mark - bostäder	3 117 000	3 117 000
Mark - lokaler	3 117 000	3 117 000
Taxeringsvärde totalt	10 317 000	10 317 000
Not 8 Pågående byggnation		
Aktivering	0	0
Årets investeringar, tak / balkonger. Beräknas bli klart under hösten/vintern 2014 för ca 5 000 000 kr.	146 794	0
Pågående nyanläggningar	146 794	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	4 517
Skattekonto	95	604
	95	5 121
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	4 762	4 532
Upplupna intäkter	901	1 055
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 911	0
	9 574	5 587



HSB Brf Arildsgården i Malmö

Noter

2014-08-31

2013-08-31

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 800	0	0	286 129	-253 559
Resultatdisponering under året				-253 559	253 559
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-58 311	58 311	
Avsättning år 2013 yttre fond			118 000	-118 000	
Årets resultat					220 273
Belopp vid årets slut	46 800	0	59 689	-27 119	220 273

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	895333	3,32%	2018-03-01	355 000	4 000
				355 000	4 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

351 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

335 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **4 000** **43 996****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33	1 407
Övriga upplupna kostnader	38 648	36 483
Förutbetalda hyror och avgifter	72 211	75 937
	110 892	113 827

Malmö 26 / 11 - 2014

 Agne Ohlsson


 Emily Janusz Malm


 Magnus Wiktorsson


 Thomas Persson


 Therese Forsberg
Vår revisionsberättelse har 28 / 11 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Uyanik Öznur

Av föreningen vald revisor


 Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arildsgården i Malmö, org.nr. 746000-5510

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Arildsgården i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Arildsgården i Malmö för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 28 / 11



Uyanik Öznur

Av föreningen vald revisor

2014



Afrodită Cristea

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

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.