



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2011 – 30/4 2012

**HSB  
BRF ARVID  
I MALMÖ**



**HSB – där möjligheterna bor**





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 20 oktober kl 10.00.

**Lokal:**

**Kryddgårdsskolan, Voughths väg 15, Huvudentren**

---

## 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 samt val av rösträknare
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 den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse, fritidskommitté och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter/samt representanter för fritidskommittén
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Övriga anmälda ärenden
18. Avslutning
19. Övriga frågor







# ÅRSREDOVISNING HSB BRF ARVID I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2011-05-01 – 2012-04-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Fastigheternas adresser är:

Kontoristen 1, Taxeringsinspektören 2-3, Taxeringsassistenten 3 samt Rosengård 131:38

Fastigheterna innehåller:

324 st lägenheter

I fastigheten finns:

4 st bostadshus

12 st trapphus

Garageplatser som hyrs ut uppgår till

P-platser som hyrs ut uppgår till 50st.

Föreningens byggnad/er färdigställdes år 1970

Total lägenhetsyta 23.325 kvm

Lägenheternas medelyta 71,7 kvm.

Föreningens 324 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o k
149 st	2 r o k
170 st	3 r o k
0 st	4 r o k
1 st	5 r o k (2 r +3 r)



HSB Brf Arvid i Malmö

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-10-19 på Konferenscenter, Folkets Hus.  
Närvarande var 78 röstberättigade medlemmar.

### Extra föreningsstämma/ Väsentliga beslut under året

HSB ledamot Stellan Håkansson kallade till extra föreningsstämma som hölls tisdagen den 28 juni 2011, på Malmö konferenscenter Folkets Hus. Närvarande var 100 röstberättigade varav 17 fullmakter.

Ordförande Susanne Suteij, viceordförande Rabilja Alihodzic, sekreterare Agneta Stridh, ledamot Nandor Toth samt suppleanten Ljubodrag Markovic avgick från styrelsen. Fyra nya ledamöter och två suppleanter valdes in i styrelsen. Två ledamöter Benny Lundin och Elma Husic samt suppleant Nabil Fakhro, med mandat till årsstämman den 20 oktober 2011 och två ledamöter Eva Hovstadius och Arben Shala samt suppleant Alen Avdic, med mandat fram till årsstämman 2012.

Styrelsen kallade till extra föreningsstämma som hölls den 23 feb 2012, kl 18.00 på Kryddgårds-skolan, Voughts väg 15, Malmö.

Ärenden: Kompletteringsval och begäran från medlemmarna.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Fr o m – T o m	Fr o m – t o m
	2011-05-01—2011-06-28	2011-06-28—2011-10-19
Ordförande	Susanne Suteij	Eva Hofstadius
Vice ordförande	Rabilja Alidohosic	Elma Husic
Sekreterare	Agneta Stridh	Arben Shala
Studieorganisatör		Benny Lundin
Ledamot	Nandor Toth	
Utsedd av HSB	Giovanna Brankovic t o m 2011-05-10	
Utsedd av HSB	Stellan Håkansson fr 2011-05-10	Stellan Håkansson
Suppleant	Ljubodrag Markovic	Alen Avdic
Suppleant	Nabil Fakhro	Nabil Fakhro
	2011-10-20—2012-02-23	2012-02-23—
Ordförande	Arben Shala	Arben Shala
Vice ordförande	Elma Husic	Elma Husic
Sekreterare	Eva Hofstadius	Agneta Stridh
Studieorganisatör	Benny Lundin	Benny Lundin
Utsedd av HSB	Preben Karlsson	Preben Karlsson
Suppleant	Alen Avdic	
Suppleant	Nabil Fakhro t o m 2012-02-15	

Under verksamhetsåret fram till årsstämman har följande personer avgått på egen begäran:  
Eva Hofstadius, Elma Husic, Alen Avdic och Nabil Fakhro.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Arben Shala.

Styrelsen har under året hållit 20 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Eva Hovstadius, Arben Shala och Benny Lundin, därefter Arben Shala, Elma Husic, Agneta Stridh och Benny Lundin. *PH*

*KC*  
*R AN*



HSB Brf Arvid i Malmö

## REVISORER

Jörgen Lauridsen, Zivorad Zivkovic, suppleant Rolf Hansson t o m 2012-02-23, därefter suppleant Rosmit Fajkovic.

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Annika Blomhage, Nina Banek och Cecilia Jarufe.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Arben Shala och Benny Lundin, ordinarie ledamöter

## VICEVÄRD

Susanne Suteij har varit vicevärd fram till 2012-03-31 och fr o m 2012-04-01 köps tjänsten av HSB.Malmö.

## MEDLEMSANTALET – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 374 st. 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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 30 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE

### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen har arbetat hårt under året för att minimera kostnader som flödat ut ur föreningen. Konsulten från WSP har sagts upp under året då enorma kostnader fakturerats, ingen regelrätt upphandling har skett och kostnader debiterades löpande! Oklara uppgifter på vad vi fått för pengarna! Mycket kvar att göra.

### Årets löpande underhåll

Felsökning och reparation av värme, ventilation och vattenskador. Fastighetskontoret ombyggt. Utomhusmålning har genomförts mm.

### Aktiviteter

Tyvärr har vi inte fått till någon fritidskommitté ännu. Hoppas fortfarande att några vill engagera sig. Då vi är medlemmar som representerar olika kulturer skulle det vara intressant om man kunde göra temakvällar där man berättar om, och med bilder visar och lär oss andra, vad som förenar oss.

### Årsavgifter

3 % höjning av årsavgiften fr o m 1 april 2012.

### Avsägelse lägenheter

Inga

## ARLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Årlig stadgeenlig besiktning med styrelse och revisor genomfördes den 26 juni 2012. Deltog gjorde Arben Shala, Benny Lundin, Preben Karlsson samt, Rolf Malmberg, Emelie Lindsjö från HSB Malmö. Protokoll finns på fastighetskontoret. *AK*

*AK*  
*R. Malmberg*



HSB Brf Arvid i Malmö

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

I Clicc-projektet ingår att föreningens tvättmaskiner kommer att bytas ut. Planering för att stänga spolplattor och istället göra parkeringsplatser av utrymmena pågår, detta av miljöhänsyn och för att förhindra att föreningen belastas med höga kostnader och istället kan få intäkter.

Soleriet har stängt och träningslokalen är uppsagd.

Planera och inventera lokaler/förråd för framtida användning.

## Ombyggnad och underhållsplan

Stammar

P-platser

Bokn.tavlor flyttas till entreér

Bevakade entreér planeras.

Lokalinventering

## Ekonomi

Ekonomi får med de oväntade kostnadsökningar som verksamhetsåret givit betraktas som tillfredställande. Kommer de närmaste åren innebära betydande påfrestningar med tanke på de underhållsarbeten som föreligger.

## Årsavgifter

Behovet av avgiftsökningar för att klara inflationen och de kostnadsökningar som finns ligger på ca 3 % fr o m 2013-01-01.

## Tomträttsavgäld

Avtalet med Malmö Stad löper till 2021-01-01.

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	16 214	16 158	15 763	15 361	15 077
Rörelsens kostnader	-17 513	-12 894	-12 780	-12 894	-12 832
Finansiella poster, netto	-1 122	-1 336	-1 375	-1 822	-1 627
Årets resultat	-2 421	1 928	1 608	645	618
Likvida medel & fin. placeringar	10 543	5 972	6 553	5 719	3 350
Skulder till kreditinstitut	34 083	34 453	34 824	37 270	37 666
Fond för yttre underhåll	17 664	15 968	14 449	13 031	12 064
Balansomslutning	54 232	55 249	53 414	54 460	55 193
Fastighetens taxeringsvärde	147 473	147 473	147 473	137 444	137 444

AC  
R Ash



HSB Brf Arvid i Malmö

### Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr	
Balanserat resultat	-1 326 769
Årets resultat	-2 420 861
<b>Summa</b>	<b>-3 747 630</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 747 630
<b>Summa</b>	<b>-3 747 630</b>

### STYRELSENS SLUTORD

Nuvarande styrelse har genomfört omorganisation genom att säga upp alla anställda och anlita HSB som förvaltare i föreningen. Bostadsrättsinnehavare har haft krav på styrelsen att ge viktig skriftlig information till medlemmar. Brf Arvid har en ny hemsida sedan ett halvt år tillbaka. Styrelsen och förvaltningen har försökt att ge löpande information och hoppas att vi har nått ut till alla medlemmar. Styrelsen har låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos tillsammans med förvaltningen. Man kom fram till beslutet att säga upp och förnya samtliga avtal med olika entreprenörer. Oseriösa entreprenörer och företag som misskött sina uppdrag fick gå, gäller bl a städning, byggfirmor ventilation och hiss.

Tvättstugor och torkrum har fått en ordentlig genomgång avseende ny teknik och innehåll. Vi kommer att spara mycket ström och vatten framöver då både tvättmaskinerna och hydrotorken kommer att dra mindre energi och vatten per tvättpass. Styrelsen kommer att göra justeringar på utemiljön genom att ta bort buskar och häckar och i stället ha gräsmattor, detta för att underlätta renhållning samt skapa utrymme för olika ändamål. P-platser på Thomsons väg blir inhägnad med staket runt om och taggsystem monteras. Vi kommer att se över belysningen i och runt föreningen. Bokningstavlor kommer att flyttas till entréer, detta för att underlätta bokningar och kunna utöka informationen på tavlorna och därmed spara på miljön genom att minska pappersanvändningen.

Styrelsen har arbetat hårt för att förbättra och för att återställa kvaliteten i vår förening. Vi tackar alla medlemmar som hjälpt oss att hålla efter kostnader som drabbar föreningen (oss medlemmar). Samarbete ger resultat. GH

BC  
R  
ASH







## HSB Brf Arvid i Malmö

		2011-05-01	2010-05-01
Resultaträkning		2012-04-30	2011-04-30
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>16 214 786</b>	<b>16 158 211</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-10 295 640	-8 643 681
Löpande underhåll	Not 3	-2 454 044	-1 155 849
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 310 437	-239 209
Fastighetsskatt/avgift		-754 370	-424 636
Tomträttsavgäld	Not 5	-743 720	-527 243
Avskrivningar	Not 6	-1 955 109	-1 903 577
Summa fastighetskostnader		<u>-17 513 320</u>	<u>-12 894 195</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 298 534</b>	<b>3 264 016</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		168 941	102 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 291 268	-1 469 864
Räntebidrag		0	31 134
Summa finansiella poster		<u>-1 122 327</u>	<u>-1 336 234</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 420 861</b>	<b>1 927 782</b>

AK

AL  
R  
ASH



## HSB Brf Arvid i Malmö

## Balansräkning

2012-04-30

2011-04-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 7 43 189 429 44 369 443

Inventarier

Not 8 79 587 14 064

Pågående byggnation

Not 9 0 255 450

43 269 016 44 638 957

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

43 269 716 44 639 657

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

71 894 2 140

Avräkningskonto HSB Malmö

6 543 475 5 961 937

Övriga fordringar

Not 11 16 494 26 790

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 330 391 609 147

6 962 255 6 600 014

Kortfristiga placeringar

Not 13 4 000 000 4 000 000

## Kassa och bank

Kassa och Bank

0 9 9850 9 985

Summa omsättningstillgångar

10 962 255 10 609 999

Summa tillgångar

54 231 971 55 249 656

OK

KSC  
p1  
ASH



## HSB Brf Arvid i Malmö

Balansräkning	2012-04-30	2011-04-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll	17 664 112	15 967 758
	<u>19 566 112</u>	<u>17 869 758</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 326 769	-1 558 197
Årets resultat	-2 420 861	1 927 782
	<u>-3 747 629</u>	<u>369 585</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>15 818 483</u>	<u>18 239 343</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>33 712 435</u>	<u>34 093 270</u>
	33 712 435	34 093 270
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	370 468	360 101
Skatteskulder	817 934	850 067
Fond för inre underhåll	293 914	0
Övriga skulder	945 929	908 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>72 044</u>	<u>85 890</u>
	<u>2 200 765</u>	<u>712 930</u>
	4 701 053	2 917 043
<b>Summa skulder</b>	<u>38 413 488</u>	<u>37 010 313</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>54 231 971</u>	<u>55 249 656</u>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån	41 200 000	41 200 000
varav frigjorda	950 000	950 000

**Ansvarsförbindelser**

HSB Malmö	0	71 660
-----------	---	--------

hsc  
R  
BCH

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,33 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2046 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15-30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Kommunal fastighetsavgift**

Enligt lagen skall den som är lagfaren ägare den 1 januari betala kommunal fastighetsavgift för hela året.

Enligt rekommendation från BFN bör den kommunala fastighetsavgiften inte periodiseras.

Under detta räkenskapsår kommer tidigare periodisering att tas bort vilket innebär att årets kostnad avser 1/5 2011 tom 31/12 2012.

**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 stämmans beslut gällande 2011, samt enligt styrelsens beslut gällande 2012.

**Inkomstskatt**

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 223 901 kr.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2012-04-30</b>	<b>2011-04-30</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	104 200	99 099
Revisorsarvode	26 050	51 066
Löner och andra ersättningar	39 516	45 500
	<u>169 766</u>	<u>195 665</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	330 274	303 216
	<u>330 274</u>	<u>303 216</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	155 567	152 556
Övriga gemensamma kostnader	882	-1 006
	<u>156 449</u>	<u>151 550</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>656 489</b></u>	<u><b>650 431</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

OK  
KSC  
PL  
ASH



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2011-05-01 2012-04-30	2010-05-01 2011-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	15 717 910	15 631 632
Hysesintäkter	432 553	445 203
Intäkter el	11 500	11 500
Övriga intäkter	147 486	164 539
Bruttoomsättning	16 309 449	16 252 874
Avsatt till inre fond	-94 663	-94 663
	<b>16 214 786</b>	<b>16 158 211</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	656 489	650 431
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 450 363	1 692 446
El	798 029	854 324
Uppvärmning	3 328 934	2 849 336
Vatten	793 132	768 613
Sophämtning	491 363	382 114
Övriga avgifter	667 090	538 671
Förvaltningsarvoden	382 871	329 196
Övriga driftskostnader	1 727 369	578 551
	<b>10 295 640</b>	<b>8 643 681</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	532 351	634 453
Material i löpande underhåll	129 908	82 875
Kostnadsförd del byggprojekt	176	0
Löpande underhåll av bostäder	112 792	26 510
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 329	0
Löpande underhåll tvättutrustning	86 658	52 698
Löpande underhåll av installationer	28 520	35 669
Löpande underhåll Va/sanitet	23 265	9 900
Löpande underhåll värme	0	51 386
Löpande underhåll ventilation	8 938	14 642
Löpande underhåll el	71 571	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	5 460	8 553
Löpande underhåll hissar	151 576	181 232
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	782
Löpande underhåll markytor	5 539	22 645
Skadegörelse	15 688	0
Försäkringskador	1 276 274	34 504
	<b>2 454 044</b>	<b>1 155 849</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	339 774	239 209
Periodiskt underhåll lokaler	181 624	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	220 319	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	502 201	0
Periodiskt underhåll installationer	66 519	0
	<b>1 310 437</b>	<b>239 209</b>
<b>Not 5 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	743 720	527 243
<b>Not 6 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 940 014	1 896 543
Inventarier	15 095	7 034
	<b>1 955 109</b>	<b>1 903 577</b>

hsc  
ASH



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2012-04-30	2011-04-30
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 104 937	67 104 937
Årets investeringar	748 750	0
Omklassificering	11 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 864 937</u>	<u>67 104 937</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-22 735 494	-20 838 951
Årets avskrivningar	-1 940 014	-1 896 543
Utgående avskrivningar	<u>-24 675 508</u>	<u>-22 735 494</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>43 189 429</b>	<b>44 369 443</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>43 189 429</b>	<b>44 369 443</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000
Byggnad - lokaler	1 473 000	1 473 000
	<u>118 473 000</u>	<u>118 473 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	147 473 000	147 473 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	234 004	234 004
Årets investeringar	80 618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>314 622</u>	<u>234 004</u>
Ingående avskrivningar	-219 940	-212 906
Årets avskrivningar	-15 095	-7 034
Utgående avskrivningar	<u>-235 035</u>	<u>-219 940</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>79 587</b>	<b>14 064</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående balans	255 450	0
Årets investering	0	255 450
Omklassificering	-11 250	
Kostnadsförd del	-244 200	
Utgående balans	<u>0</u>	<u>255 450</u>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

OK

ASL  
R  
2012





## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2012-04-30		2011-04-30		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		0		12 826	
Skattekonto		16 494		13 964	
		<u>16 494</u>		<u>26 790</u>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		126 105		424 965	
Upplupna intäkter		25 738		21 332	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 548		162 850	
		<u>330 391</u>		<u>609 147</u>	
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		4 000 000		4 000 000	
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 902 000	0	15 967 758	-1 558 197	1 927 782
Vinstdisp enl. stämmobeslut 2011			1 528 791	398 991	-1 927 782
lanspråkstagande 2012 av yttre fond			-1 310 437	1 310 437	
Avsättning år 2012 yttre fond			1 478 000	-1 478 000	
Årets resultat					-2 420 861
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 902 000</b>	<b>0</b>	<b>17 664 112</b>	<b>-1 326 769</b>	<b>-2 420 861</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2655530380	3,10%	2016-10-25	4 379 760	48 664
Swedbank Hypotek	2655530414	3,91%	2014-10-24	3 255 120	36 168
Swedbank Hypotek	2852416607	3,42%	2015-02-25	3 908 259	41 468
Stadshypotek	647490	3,66%	2013-01-30	7 497 814	77 496
Swedbank Hypotek	2655470769	3,54%	2013-10-25	7 499 680	83 332
SBAB	18968894	3,64%	2012-05-28	7 542 270	83 340
				<u>34 082 903</u>	<u>370 468</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>33 712 435</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 230 563

OK

AK  
n



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2012-04-30	2011-04-30
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	370 468	360 101
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	23 713	35 404
Arbetsgivaravgifter	19 897	30 486
Depositioner	28 434	20 000
	<u>72 044</u>	<u>85 890</u>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	59 340	109 424
Övriga upplupna kostnader	1 070 139	603 506
Förutbetalda hyror och avgifter	1 071 286	0
	<u>2 200 765</u>	<u>712 930</u>

Malmö 04/10 - 2012  
Arben Shala  
Agneta Stridh  
Benny Lundin  
Preben Karisson

Vår revisionsberättelse har 9/10 - 2012 avgivits beträffande denna årsredovisning och avviker från standardutformningen.

  
Jörgen Lauridsen  
Av föreningen vald revisor  
Tommy Mårtensson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Zivvorad Ziikovic  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö, org.nr. 746001-0148

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för år 2011-05-01 – 2012-04-30.

### 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.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 30 april 2012 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 Arvid i Malmö för år 2011-05-01 – 2012-04-30.

### 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalande och uttalande med avvikande mening.

### Grund för uttalande med avvikande mening

I samband med planering av större investeringar och under utförande av en del av dessa har styrelsen brutit i sin förvaltning. Styrelsens protokoll är bristfälliga och redogör inte för kontakter, upphandlingar samt ev. avtal med konsult som anlåtits i projekten. Konsulten har i brev ställt till styrelsens ordförande, daterat 2011-02-04 redogjort för hur han uppfattar sitt uppdrag. Möte med konsulten 2011-02-23 där redogörelsen har gått igenom är protokollfört men lämnar bristfällig information. Det saknas skriftligt avtal med konsulten angående uppdraget och brevet med konsultens syn på sitt uppdrag, daterat 2011-02-04 har inte protokollförts av styrelsen förrän 2011-06-08. Fram till 2011-06-28 har styrelsen attesterat utbetalningar på över 0,4 mkr i konsultkostnader. Den nya styrelsen som valdes på extra stämma 2011-06-28 har även brutit i sin förvaltning genom att inte ifrågasätta om det fanns avtal med konsulten och genom att inte stoppa utbetalningarna till denne. Sittande styrelse har mellan perioden 2011-06-28 – 2011-10-19 attesterat utbetalningar på över 0,3 mkr i konsult-kostnader. Totalt har utbetalats 1,4 mkr till konsulten och styrelsen har inte kunnat visa vilket motsvarande värde Brf Arvid har erhållit för 1,1 mkr av dessa kostnader.

### Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Enligt stycket "Grund för uttalande med avvikande mening" ovan är det vår bedömning att väsentlig ekonomisk skada kan ha uppkommit för föreningen, varför vi avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen under perioden 2011-05-01 – 2011-10-20 ansvarsfrihet.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen från 2011-10-20 ansvarsfrihet.

Malmö den 9 oktober 2012



Tommy Mårén

BoRevision AB

Av föreningen valda revisorer



Jörgen Lauridsen      Zivorad Zivkovic

# 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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 040-35 77 00.