



ÅRSREDOVISNING

1/5 2012 – 30/4 2013

HSB BRF
ARVID
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 19 oktober 2013 klockan 11.00.

Lokal:

Kryddgårdsskolan, Voughts väg 15, Huvudentrén

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 röst-räknare
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 och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot
I styrelsen
14. Val av revisor/er och suppleant/er
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 2012-05-01 - 2013-04-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Verksamheten omfattar förvaltning av fastigheterna:

- Kontoristen
- Taxeringsinspektören 2-3
- Taxeringsintendenten 3
- Rosengård 131-38

Fastigheterna innehåller tillsammans 324 lägenheter och 18 lokaler. Lägenheterna är fördelade på fyra bostadshus färdigställda 1970.

Bostadshusen rymmer tillsammans 12 trapphus med adresserna:

Widells väg 1-5

Thomsons väg 6-10, 14-18 och 22-26

Föreningen hyr ut 170 garageplatser och 150 parkeringsplatser

Föreningens 324 lägenheter utgörs av:

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

Lägenhetsytan är totalt 23.325 kvadratmeter

18 lokaler av varierande storlek

Lägenheternas medel ta 71,7 kvm

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 oktober 2012 i Kryddgårdsskolan, Voughts väg 15, 213.73 Malmö.

Närvarande på stämman var 76 röstberättigade medlemmar inkl 13 fullmakter



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Arben Shala
Vice ordförande	Benny Lundin
Sekreterare	Agneta Stridh
Studieorganisatör	Benny Lundin
Ledamot	Admir Husic
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Lars Sigurdsson
Suppleant	Jane Brandin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Benny Lundin och Agneta Stridh

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 16 sammanträden

Firmatecknare – två i förening

Arben Shala och Benny Lundin, därefter Arben Shala och Agneta Stridh, Agneta Stridh och Benny Lundin.

Revisorer

Jörgen Lauridsen, Zivorad Zivkovic samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annika Blomhage, Janina Banke och Besnik Ibishi

Fritidsverksamhet

Emina Husic och Jane Brandin och

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Arben Shala och Benny Lundin, ersättare Agneta Stridh och Admir Husic

Vicevärd

Har varit HSB Tekniska förvaltning och HSB Ekonomiska förvaltning



Antal medlemmar

Föreningen hade 2013-04-30 378 st medlemmar.

Förklaringen till att antalet medlemmar överstiger antalet lägenheter i föreningen är att flera personer som bor i samma lägenhet kan vara medlemmar i föreningen.

Vid stämman har varje bostadsrätt dock endast en röst oavsett hur många medlemmar som delar på bostaden.

HSB Malmö har också ett medlemskap i föreningen.

Lägenhetsöverlåtelser

17 st lägenhetsöverlåtelser har genomförs under verksamhetsåret.

JP



Väsentliga händelser under året

Vattenläckor, avlopp och varmvattenledningar har under det senaste året varit ett stort problem inom föreningen.

Reparationer och sanering har skett.

Relining genomfört på Widells väg 5.

OVK-arbetet är genomförd av Bravida. Flera punkter måste åtgärdas.

Festlokalen är färdigställd

Samtliga tvättmaskiner har bytts ut i föreningens tvättstugor.

Torktumlare byts ut till mer energieffektiva tumlare och centrifuger tas bort.

Boknings-/Informationstavlor har satts upp i samtliga trappuppgångar. Informationseffektivisering och minskad pappersåtgång. Slutbesiktning i augusti.

Arbetet med grindarna på Thomsons väg är utfört. Slutbesiktning 2013.08.06.

Fritidskommitté har startats och Jane Brandin och Emina Husic ansvarar.

Säkerhet

Brandsyn har genomförts under året kontinuerligt.

Alltid lika aktuellt i brandsäkerhetsarbetet är att grovsopor inte ställs i källargångar eller någon annanstans.

Yttre miljö

Utemiljön har åtgärdats, lekplatserna har fått staket och trärink kring sandlådor för att öka säkerheten.

Målningsarbete har utförts vid uteplatser, trummor, boulebana och basketring.

Träd har fällts ut mot Amiralsgatan och växter intill huskroppen (1 m) skall tas bort, enligt besiktning

Parkering

Q-park har anlåtats beträffande övervakningen av garage och P-platser.

Parkeringen Thomsons väg har inhägnats och försetts med grindar.

Soppantering

Container finns uppställda på Thomsons väg en helg vecka 8, 21, 35, 48

Fastighetsskötsel & fastighetsjour

MAFA AB



Aktiviteter

Under verksamhetsåret har föreningen arrangerat två bussutflykter. I april 2013 åkte vi till Ullared och i juli åkte vi till Burg i Tyskland. Båda resorna var mycket uppskattade.

Avsägelse lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

2013-07-01 genomfördes fastighetsbesiktning av Arben Shala, Benny Lundin, Preben Karlsson och Lars Larsson.

Förväntad framtida utveckling

Stammar, vattenledningar och avlopp skall åtgärdas under året. Förändring av belysningen i föreningen påbörjas vecka 32-39, ett led i att öka tryggheten och sänka energikostnader på sikt. Undersökning pågår om det går att genomföra gröna tak på cykelskjul, miljöhus och entrépartierna.

Ekonomi

Ekonomi får med de oväntade kostnadsökningar som verksamhetsåret givit betraktas som tillfredsställande. de närmaste åren kommer att 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 6 % fr o m 2014-01-01

Tomträttsavgäld

Avtalet löper till 2021-01-01.

TR



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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	17 420	16 214	16 158	15 763	15 361
Rörelsens kostnader	-18 556	-17 513	-12 894	-12 780	-12 894
Finansiella poster, netto	-1 024	-1 122	-1 336	-1 375	-1 822
Årets resultat	-2 160	-2 421	1 928	1 608	645
Likvida medel & fin. placeringar	6 762	10 543	5 972	6 553	5 719
Skulder till kreditinstitut	30 742	34 083	34 453	34 824	37 270
Fond för yttre underhåll	17 265	17 664	15 968	14 449	13 031
Balansomslutning	58 963	54 232	55 249	53 414	54 460
Fastighetens taxeringsvärde	167 345	147 473	147 473	147 473	137 444

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-3 349 002
Årets resultat	-2 159 899
Summa till stämmans förfogande	-5 508 901

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-5 508 901
-------------------------	------------



STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen ser tillbaka på ett händelserikt år med flera initierade och avslutade projekt i föreningen.

Medlemsnyttan har förbättrats, i och med, att den befintliga festlokalen har renoverats och fräschats upp. Föreningen har genomfört olika utflykter och resor till glädje för medlemmarna, allt för att öka trivseln och samvaron mellan de boende.

Genom många olika utbildningar har styrelsen stärkt den interna kompetensen och tydliggjort ansvarsfördelning mellan både styrelsemedlemmarna som gentemot förvaltningen. Certifieringen i ”Fastighetsägarens ansvar” är ytterligare ett led i målsättningen att fortsätta leva upp till god förvaltarsed.

För att styrelsen ska kunna ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, har styrelsen begärt professionell kontroll HSB med flera av styrelsens framtidsplaner vilka redovisas i styrelsens planering av ekonomi och förvaltning.

Föreningen har en underhållsplan som visar vilka åtgärder som är planerade och vilka som är genomförda. Samtidigt visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. Genom att den nuvarande styrelsen gjort flera åtgärder för att skapa styrdokument och olika policys på de flesta avtalen.

Styrelsens kontinuerliga utbildningar, studiebesök, kontakter och möten med professionella ekonomer och sakkunniga inom olika områden har styrelsen fått överblick på nuvarande kostnader och befintliga lån. Styrelsen har fått inblick och gjort en strategi för planering av föreningens förvaltning och underhåll. Dessutom har styrelsen lyckats delbetala ett lån som resulterat i lägre räntor.

Tack vare Eu- bidrag (CLICC), kommer föreningen att satsa på energibesparande belysning, ventilation och värme vilket kommer att sänka driftskostnaderna i föreningen på sikt. En utveckling av föreningens taggsystem har gett oss nya info-tavlor med förbättrad kommunikation till medlemmarna. Taggarna förenklar och ger säkrare parkeringsmöjligheter på Thomsons väg.

Framtiden innehåller flera stora utmaningar. Den största av dem gäller renoveringen av föreningens avlopp- och vattenledningsstammar. Flera undersökningar har gjorts och ett beslut är nära förestående.

// Styrelsen



HSB Brf Arvid i Malmö

Resultaträkning		2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Nettoomsättning	Not 1	17 419 946	16 214 786
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 221 723	-10 295 640
Löpande underhåll	Not 3	-2 251 051	-2 454 044
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 971 627	-1 310 437
Fastighetskatt/avgift		-406 970	-754 370
Tomträttsavgäld	Not 5	-743 720	-743 720
Avskrivningar	Not 6	-1 960 662	-1 955 109
Summa fastighetskostnader		<u>-18 555 752</u>	<u>-17 513 320</u>
Rörelseresultat		-1 135 807	-1 298 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 284	168 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 146 376</u>	<u>-1 291 268</u>
Summa finansiella poster		-1 024 092	-1 122 327
Årets resultat		-2 159 899	-2 420 861

OK



HSB Brf Arvid i Malmö

Balansräkning

2013-04-30

2012-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Inventarier

Not 7	41 243 860	43 189 429
Not 8	64 494	79 587
	<u>41 308 354</u>	<u>43 269 016</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>41 309 054</u>	<u>43 269 716</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	86 839	71 894
	2 756 079	6 543 475
Not 10	11 616	16 494
Not 11	793 671	330 391
	<u>3 648 205</u>	<u>6 962 255</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	4 000 000	4 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>6 000</u>	<u>0</u>
6 000	0

Summa omsättningstillgångar

<u>7 654 205</u>	<u>10 962 255</u>
------------------	-------------------


Summa tillgångar

<u>48 963 259</u>	<u>54 231 971</u>
-------------------	-------------------

OK



HSB Brf Arvid i Malmö

Balansräkning		2013-04-30	2012-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll		17 265 485	17 664 112
		<u>19 167 485</u>	<u>19 566 112</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 349 002	-1 326 769
Årets resultat		-2 159 899	-2 420 861
		<u>-5 508 901</u>	<u>-3 747 629</u>
Summa eget kapital		<u>13 658 584</u>	<u>15 818 483</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 404 422	33 712 435
		<u>30 404 422</u>	<u>33 712 435</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	337 228	370 468
Leverantörsskulder		1 555 218	817 934
Skatteskulder		222 679	293 914
Fond för inre underhåll		980 166	945 929
Övriga skulder	Not 16	1 955	72 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 803 008	2 200 765
		<u>4 900 254</u>	<u>4 701 053</u>
Summa skulder		<u>35 304 676</u>	<u>38 413 488</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>48 963 259</u>	<u>54 231 971</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		41 200 000	41 200 000
varav frigjorda		5 190 000	950 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

**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 1,51 % 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.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 223 901 kr (föregående år 14 223 901 kr)

Övrigt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2010 använts (de nya för 2013 har inte erhållits ännu)

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

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-04-30	2012-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	186 650	104 200
Revisorsarvode	77 000	26 050
Löner och andra ersättningar	50 288	39 516
	<u>313 938</u>	<u>169 766</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	74 230	330 274
	<u>74 230</u>	<u>330 274</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	104 362	155 567
Övriga gemensamma kostnader	3 750	882
	<u>108 112</u>	<u>156 449</u>
Totalt	<u>496 280</u>	<u>656 489</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

På grund av felperiodiseringar tidigare år är kostnaderna för förtroendevalda högre än beslut.

PM



HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2012-05-01 2013-04-30	2011-05-01 2012-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	16 333 145	15 717 910
Hysesintäkter	430 024	432 553
Intäkter el	11 500	11 500
Ovriga intäkter	732 052	147 486
Bruttoomsättning	17 506 721	16 309 449
Avsatt till inre fond	-86 775	-94 663
	17 419 946	16 214 786
Not 2 Drift		
Personalkostnader	496 280	656 489
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 075 700	1 450 363
El	823 334	798 029
Uppvärmning	3 442 623	3 328 934
Vatten	1 008 321	793 132
Sophämtning	588 320	491 363
Ovriga avgifter	600 942	667 090
Förvaltningsarvoden	343 109	382 871
Ovriga driftskostnader	843 092	1 727 369
	11 221 723	10 295 640
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	185 867	532 351
Material i löpande underhåll	145 314	129 908
Kostnadsfördel byggprojekt	0	176
Löpande underhåll av bostäder	338 948	112 792
Löpande underhåll av lokaler	13 374	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	160 281	5 329
Löpande underhåll tvättutrustning	75 846	86 658
Löpande underhåll av installationer	3 203	28 520
Löpande underhåll Va/sanitet	222 960	23 265
Löpande underhåll värme	64 629	0
Löpande underhåll ventilation	41 134	8 938
Löpande underhåll el	29 943	71 571
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	37 085	5 460
Löpande underhåll hissar	122 199	151 576
Löpande underhåll huskropp utvändigt	4 339	0
Löpande underhåll markytor	56 334	5 539
Löpande underhåll garage och p-platser	17 728	0
Skadegörelse	0	15 688
Försäkringsskador	731 867	1 276 274
	2 251 051	2 454 044
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	253 835	339 774
Periodiskt underhåll lokaler	0	181 624
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	84 375	220 319
Periodiskt underhåll tvättutrustning	801 312	502 201
Periodiskt underhåll installationer	386 404	66 519
Periodiskt underhåll ventilation	143 750	0
Periodiskt underhåll hissar	62 125	0
Periodiskt underhåll markytor	239 826	0
	1 971 627	1 310 437
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	743 720	743 720
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	1 945 569	1 940 014
Inventarier	15 093	15 095
	1 960 662	1 955 109

AK



HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 864 937	67 104 937
Årets investeringar	0	748 750
Omklassificering	0	11 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>67 864 937</u>	<u>67 864 937</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-24 675 508	-22 735 494
Årets avskrivningar	-1 945 569	-1 940 014
Omklassificering	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-26 621 077</u>	<u>-24 675 508</u>
Bokfört värde Byggnader	41 243 860	43 189 429
Bokfört värde Byggnader och Mark	41 243 860	43 189 429
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	123 000 000	117 000 000
Byggnad - lokaler	1 345 000	1 473 000
	<u>124 345 000</u>	<u>118 473 000</u>
Mark - bostäder	43 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>43 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	167 345 000	147 473 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	314 622	234 004
Årets investeringar	0	80 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>314 622</u>	<u>314 622</u>
Ingående avskrivningar	-235 035	-219 940
Årets avskrivningar	-15 093	-15 095
Utgående avskrivningar	<u>-250 128</u>	<u>-235 035</u>
Bokfört värde	64 494	79 587
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>



HSB Brf Arvid i Malmö

Noter		2013-04-30	2012-04-30			
Not 10	Ovriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 066	16 494			
	Ovriga fordringar	550	0			
		11 616	16 494			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	0	126 105			
	Upplupna intäkter	29 313	25 738			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	764 358	178 548			
		793 671	330 391			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	4 000 000			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 902 000	0	17 664 112	-1 326 769	-2 420 861
	Resultatdisponering under året				-2 420 861	2 420 861
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 971 627	1 971 627	
	Avsättning år 2013 yttre fond			1 573 000	-1 573 000	
	Årets resultat					-2 159 899
	Belopp vid årets slut	1 902 000	0	17 265 485	-3 349 002	-2 159 899
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank Hypotek	2655530414	3,91%	2014-10-24	3 218 952	36 168
	Swedbank Hypotek	2852416607	3,42%	2015-02-25	3 866 791	41 468
	Stadshypotek	888783	3,11%	2017-01-30	4 428 593	44 396
	Swedbank Hypotek	2655470769	3,54%	2013-10-25	7 416 348	83 332
	Swedbank Hypotek	2852507918	3,27%	2017-03-24	7 479 870	83 200
	Swedbank Hypotek	2655530380	3,10%	2016-10-25	4 331 096	48 664
					30 741 650	337 228
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 404 422
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 055 510

OK



HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2013-04-30	2012-04-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	337 228	370 468
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 290	23 713
Arbetsgivaravgifter	665	19 897
Depositioner	0	28 434
	<u>1 955</u>	<u>72 044</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	93 116	59 340
Övriga upplupna kostnader	557 788	1 070 139
Förutbetalda hyror och avgifter	1 152 104	1 071 286
	<u>1 803 008</u>	<u>2 200 765</u>

Malmö 26/9 - 2013


Admir Husic



Agneta Stridh


Arben Shala



Benny Lundin


Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har 26/9 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jörgen Lauridsen
Av föreningen vald revisor


Tommy Martensson
BoRevisjon AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Zivrad Zivkovic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arvid i Malmö

Organisationsnummer 746001-0148

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för året 2012-05-01 - 2013-04-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013-04-30 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 2012-05-01 - 2013-04-30.

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.

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 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 bostadsrättslagen, 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 26/09 2013


Jörgen Lauridsen
Av föreningen vald revisor


Tommy Karlén
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Zivirad Zivkovic
Av föreningen vald revisor



Diplom
avseende
Fastighetsägarens Ansvar
HSB Brf Arvid
i Malmö

Detta certifikat är utfärdat till rubricerad fastighetsägare och vidimerar fastighetsägarens vilja att leva upp till god förvaltarsed.

Fastighetsägarens Ansvar ger fastighetsägaren verktyget för att systematiskt kunna arbeta med alla gällande lagar, krav och bestämmelser som är förknippade med fastighetsförvaltning.

Fastighetsägaransvaret belyses utifrån bland annat Lagen om skydd mot olyckor, Arbetsmiljölagen, Arbetsrättsliga lagar, Miljöbalken mfl gällande lagar.

För att säkerställa efterlevnaden avseende fastighetsägaransvaret utförs årligen en extern revision av de i Fastighetsägarens Ansvar redovisade dokumenten.

Plats och datum
Malmö 2013-06-12

för certifierande företag
HSB Malmö ek för

Kent Bengtsson

Certifikatet gäller till 2014-06-12

Ursprunglig Certifiering
2013-06-12

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 010 - 442 30 00.