



ÅRSREDOVISNING

1/5 2013 – 30/4 2014

HSB BRF
ARVID
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid kallas härmed till ordinarie föreningsstämma lördagen den 18 oktober 2014 klockan 12:00

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 samt inkomna motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor



Årsredovisning

HSB Brf Arvid i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30.

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 19 oktober 2013 i Kryddgårdsskolan, Voughts väg 15, 213.73 Malmö.

Närvarande på stämman var 36 röstberättigade medlemmar inkl 10 fullmakter



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Arben Shala
Vice ordf.	Benny Lundin
Studieorganisatör	Benny Lundin
Ledamot	Admir Husic
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Lars Sigurdsson
Suppleant	Fehmi Topallaj

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arben Shala, Admir Husic och Fehmi Topallaj.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 16 ordinarie sammanträden

Firmatecknare – två i förening

Arben Shala och Benny Lundin, därefter Arben Shala, Admir Husic och Benny Lundin.

Revisorer

Jörgen Lauridsen, Tigran Toft samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annika Blomhage, Janina Banke och Besnik Ibishi

Fritidsverksamhet

Emina Husic, Sofia Rutkowski

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Arben Shala och Benny Lundin, ersättare Admir Husic och Lars Sigurdsson.

Förvaltning

Har varit HSB Tekniska förvaltning till och med 2014-03-31 sedan 2014-03-01 har MAFAAB tagit över den tekniska förvaltningen och HSB förvaltar Ekonomiska förvaltning.



Aktiviteter

Under verksamhetsåret har föreningen arrangerat bussutflykter till Ullared och i juli åkte vi till Burg i Tyskland, båda resorna var mycket uppskattade. Framtidskommittén har genomfört grillfest för medlemmar.

Avsägelse lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

2014-06-20 genomfördes fastighetsbesiktning av Arben Shala, Benny Lundin, Preben Karlsson, Admir Husic och Lars Sigurdsson.

Förväntad framtida utveckling

Avloppstammar skall åtgärdas under året.
Varmt och kallt vatten ledningar kommer att undersökas efteråt.
Hissar kommer att ses över och bör bytas enligt UH plan.

Ekonomi

Ekonomi får med de oväntade kostnadsökningar som verksamhetsåret givit betraktas som tillfredsställande de närmaste åren som det nämndes förra stämman kommer att innebära betydande påfrestningar med tanke på de underhållsarbeten som föreligger.

Det finns flera stora projekt enligt UH planen som kommer att kräva stort engagemang ifrån styrelsemedlemmar och självklart från medlemmar. Projekten kräver finansiering.

Årsavgifter

Behovet av avgiftsökningar för att klara inflationen och de kostnadsökningar som finns ligger på 3% fr o m 2015-01-01

Tomträttsavgäld

Avtalet löper till 2021-01-01.



Väsentliga händelser under året

De punkter som skulle åtgärdas efter OVK - kontrollen är genomförda och godkänt. OVK är godkänd sedan den 2013-11-01. Brandtillsyn har genomförts och kommer att kompletteras. All belysning är utbytt i föreningen till ny energibesparande LED-belysning. Målningen runt om där de gamla armaturerna satt i trapphusen.

En fotbollsplan har tillkommit vid Widells lekplats för barnen. Underhåll av ute möbler, nya ute mobila bänkar har köpts in. Nya kameror i miljöhusen för bättre översyn och trygghet för de boende, den stora parkeringen på Thomsons väg är färdig och grindar på plats mm.

Från den 2014-03-01 är även fastighetsförvaltningen i MAFA AB:s regi.

För att förbättra servicen har besökstiderna för medlemmarna förlängts.

Resor har arrangerats.

Säkerhet

Brandsyn har genomförts under året kontinuerligt kommer att uppdateras.

Alltid lika aktuellt i brandsäkerhetsarbetet är att grovsopor inte ställs i källargångar eller någon annanstans där det är ej tillåtet.

Yttre miljö

Utemiljön har åtgärdats, lekplatserna har fått staket och träring kring sandlådor för att öka säkerheten, mindre fotbollsplan på Widells väg, nya cykelställ, entréer har tvättas mm.

Målningsarbete och slipning av bänkar har utförts vid uteplatser.

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

Parkering

Q-park fortsätter att övervakar garage och P-platser.

Sophantering mm

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

Fastighetsskötsel och tekniska förvaltningen utförs av MAFA AB & Fastighetsjour Securitas efter arbetstid.

Värme och ventilation sköter Bravida.



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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	17 791	17 420	16 214	16 158	15 763
Rörelsens kostnader	-18 356	-18 556	-17 513	-12 894	-12 780
Finansiella poster, netto	-934	-1 024	-1 122	-1 336	-1 375
Årets resultat	-1 499	-2 160	-2 421	1 928	1 608
Likvida medel & fin. place- ringar	5 079	6 762	10 543	5 972	6 553
Skulder till kreditinstitut	30 404	30 742	34 083	34 453	34 824
Fond för yttre underhåll	16 300	17 265	17 664	15 968	14 449
Balansomslutning	45 934	58 963	54 232	55 249	53 414
Fastighetens taxeringsvärde	167 345	167 345	147 473	147 473	147 473
Balanserat resultat	-6 043	-5 509	-3 748	370	-40

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-5 508 901
Årets resultat	-1 498 710
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 540 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 505 076
Summa till stämmans förfogande	-6 042 535

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 042 535
-------------------------	------------



STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen ser tillbaka på ett händelserikt år med flera initierade och avslutade projekt i föreningen. Styrelsen vill gärna styrka att medlemsnyttan har förbättrats ännu bättre. Föreningen har genomfört gårdsfest och resor till glädje för medlemmarna, allt för att öka och förbättra trivselen och samvaron mellan de boende.

Genom fler utbildningar och möten har styrelsen stärkt den interna kompetensen ännu mer och tydliggjort ansvarsfördelning ännu mer mellan både styrelsemedlemmarna samt gentemot förvaltningen. Vår målsättning är att fortsätta leva upp till god förvaltarsed och se till att våra fastigheter klarar alla krav och normer som ställs. Framtiden innehåller flera stora utmaningar som kommer att belasta styrelse arbetet och därför vill styrelsen ha fler styrelse medlemmar och inga suppleanter.

Underhållsplan en som visar väldigt stora underhåll inom snar framtid, gör att styrelsen har fått prioritera vilka underhåll som bör genomföras. Styrelsen skall hålla god förvaltarsed och samtidigt följa styrdokument och olika policy. Som styrelsen redovisade förra årets förvaltar berättelsen att framtiden innehåller flera stora utmaningar. Den största av dem gäller renoveringen av föreningens avlopp och vattenstammar och det är den vi fokuserar på, detta kräver stort engagemang och noggrann planering för att slippa framtida missförstånd och komplikationer under projektets gång.

Parallellt har styrelsen jobbat med att se till att flera andra projekt genomförs.

Väsentliga händelser under året.

De punkter som skulle åtgärdas efter OVK - kontrollen är genomförda. OVK är godkänd sedan den 2013-11-01. Brandtillsyn har genomförts och kommer att kompletteras. All belysning är utbytt i föreningen till ny energibesparande LED-belysning. Målningen runt om där de gamla armaturerna satt i trapphusen. En fotbollsplan har tillkommit vid Widells lekplats för barnen, köpt. Underhåll av ute möbler, nya ute mobila bänkar har köpts in. Nya kameror i miljöhusen för bättre översyn och trygghet för de boende, den stora parkeringen på Thomsons väg är färdig och grindar på plats mm. Från den 2014-03-01 är även fastighetsförvaltningen i MAFA AB:s regi. För att förbättra servicen har besökstiderna för medlemmarna förlängts.
// Styrelsen



HSB Brf Arvid i Malmö

Resultaträkning		2013-05-01	2012-05-01
		2014-04-30	2013-04-30
Nettoomsättning	Not 1	17 790 064	17 419 946
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 728 250	-11 221 723
Löpande underhåll	Not 3	-2 091 633	-2 251 051
Periodiskt underhåll	Not 4	-2 505 076	-1 971 627
Fastighetsskatt/avgift		-406 477	-406 970
Tomträttsavgäld	Not 5	-743 727	-743 720
Avskrivningar	Not 6	-1 879 269	-1 960 662
Summa fastighetskostnader		<u>-18 354 432</u>	<u>-18 555 752</u>
Rörelseresultat		-564 369	-1 135 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 500	122 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 012 841</u>	<u>-1 146 376</u>
Summa finansiella poster		<u>-934 341</u>	<u>-1 024 092</u>
Årets resultat		-1 498 710	-2 159 899



HSB Brf Arvid i Malmö

Balansräkning	2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 39 372 653	41 243 860
Inventarier	Not 8 56 432	64 494
Pågående byggnation	Not 9 699 727	0
	<u>40 128 812</u>	<u>41 308 354</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>40 129 512</u>	<u>41 309 054</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	157 889	86 839
Avräkningskonto HSB Malmö	1 574 094	2 756 079
Övriga fordringar	Not 11 18 707	11 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 548 455	793 671
	<u>2 299 144</u>	<u>3 648 205</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 3 500 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	5 000	6 000
	<u>5 000</u>	<u>6 000</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>5 804 144</u>	<u>7 654 205</u>
Summa tillgångar	<u>45 933 656</u>	<u>48 963 259</u>





HSB Brf Arvid i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll		16 300 409	17 265 485
		<u>18 202 409</u>	<u>19 167 485</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 543 825	-3 349 002
Årets resultat		-1 498 710	-2 159 899
		<u>-6 042 535</u>	<u>-5 508 901</u>
Summa eget kapital		<u>12 159 874</u>	<u>13 658 584</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>30 067 194</u>	<u>30 404 422</u>
		30 067 194	30 404 422
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	337 228	337 228
Leverantörsskulder		816 420	1 555 218
Skatteskulder		0	222 679
Fond för inre underhåll		806 902	980 166
Övriga skulder	Not 17	0	1 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 746 038</u>	<u>1 803 008</u>
		3 706 588	4 900 254
Summa skulder		<u>33 773 782</u>	<u>35 304 676</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 933 656</u>	<u>48 963 259</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		41 200 000	41 200 000
<i>varav frigjorda</i>		5 190 000	5 190 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



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 1,53 % 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 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 2014.

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

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	2014-04-30	2013-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	150 900	186 650
Revisorsarvode	44 250	77 000
Löner och andra ersättningar	52 412	50 288
	<u>247 562</u>	<u>313 938</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	74 230
	<u>0</u>	<u>74 230</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	56 279	104 362
Övriga gemensamma kostnader	165	3 750
	<u>56 444</u>	<u>108 112</u>
Totalt	<u>304 006</u>	<u>496 280</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Arvid i Malmö

Noter		2013-05-01	2012-05-01
		2014-04-30	2013-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	16 973 838	16 333 145
	Hyresintäkter	687 834	430 024
	Intäkter el	11 500	11 500
	Övriga intäkter	211 555	732 052
	Bruttoomsättning	17 884 727	17 506 721
	Avsatt till inre fond	-94 663	-86 775
		17 790 064	17 419 946
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	304 006	496 280
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 202 242	3 075 700
	El	795 770	823 334
	Uppvärmning	3 058 688	3 442 623
	Vatten	931 481	1 008 321
	Sophämtning	704 160	588 320
	Övriga avgifter	656 441	600 942
	Förvaltningsarvoden	298 667	343 109
	Övriga driftskostnader	776 795	843 092
		10 728 250	11 221 723
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	10 566	185 867
	Material i löpande underhåll	87 732	145 314
	Löpande underhåll av bostäder	296 287	338 948
	Löpande underhåll av lokaler	8 584	13 374
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	126 126	160 281
	Löpande underhåll tvättutrustning	109 418	75 846
	Löpande underhåll av installationer	76 220	3 203
	Löpande underhåll Va/sanitet	336 244	222 960
	Löpande underhåll värme	7 124	64 629
	Löpande underhåll ventilation	128 351	41 134
	Löpande underhåll el	145 767	29 943
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	11 431	37 085
	Löpande underhåll hissar	148 485	122 199
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	13 622	4 339
	Löpande underhåll markytor	280 617	56 334
	Löpande underhåll garage och p-platser	17 413	17 728
	Försäkringsskador	287 646	731 867
		2 091 633	2 251 051
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	253 835
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	54 588	84 375
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	801 312
	Periodiskt underhåll installationer	564 032	386 404
	Periodiskt underhåll ventilation	55 700	143 750
	Periodiskt underhåll el	1 650 745	0
	Periodiskt underhåll hissar	0	62 125
	Periodiskt underhåll markytor	180 011	239 826
		2 505 076	1 971 627
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	743 727	743 720
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 871 207	1 945 569
	Inventarier	8 062	15 093
		1 879 269	1 960 662





HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 864 937	67 864 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 864 937	67 864 937
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-26 621 077	-24 675 508
Årets avskrivningar	-1 871 207	-1 945 569
Utgående avskrivningar	-28 492 284	-26 621 077
Bokfört värde Byggnader	39 372 653	41 243 860
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 372 653	41 243 860
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
Byggnad - lokaler	1 345 000	1 345 000
	124 345 000	124 345 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler		
	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde totalt	167 345 000	167 345 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	314 622	314 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 622	314 622
Ingående avskrivningar	-250 128	-235 035
Årets avskrivningar	-8 062	-15 093
Utgående avskrivningar	-258 190	-250 128
Bokfört värde	56 432	64 494
Not 9 Pågående byggnation		
Aktivering	0	0
Årets investeringar	699 727	0
Pågående nyanläggningar	699 727	0
Pågående projekt avser stamreovering och beräknas vara klart under 2016 till ett belopp av ca 34.000.000 kr		
Not 10 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Arvid i Malmö


Noter	2014-04-30	2013-04-30			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	17 744	0			
Skattekonto	963	11 066			
Övriga fordringar	0	550			
	18 707	11 616			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	3 758	29 313			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	544 697	764 358			
	548 455	793 671			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	3 500 000	4 000 000			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 902 000	0	17 265 485	-3 349 002	-2 159 899
Resultatdisponering under året				-2 159 899	2 159 899
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-2 505 076	2 505 076	
Avsättning år 2013 yttre fond			1 540 000	-1 540 000	
Årets resultat					-1 498 710
Belopp vid årets slut	1 902 000	0	16 300 409	-4 543 825	-1 498 710
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2655530414	3,91%	2014-10-24	3 182 784	36 168
Swedbank Hypotek	2852416607	3,42%	2015-02-25	3 825 323	41 468
Stadshypotek	888783	3,11%	2017-01-30	4 384 197	44 396
Swedbank Hypotek	2655470769	2,97%	2016-09-26	7 333 016	83 332
Swedbank Hypotek	2852507918	3,27%	2017-03-24	7 396 670	83 200
Swedbank Hypotek	2655530380	3,10%	2016-10-25	4 282 432	48 664
				30 404 422	337 228
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 067 194
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 718 282




HSB Brf Arvid i Malmö


Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	337 228	337 228
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 290
Arbetsgivaravgifter	0	665
	<u>0</u>	<u>1 955</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	91 041	93 116
Övriga upplupna kostnader	397 188	557 788
Förutbetalda hyror och avgifter	1 257 809	1 152 104
	<u>1 746 038</u>	<u>1 803 008</u>

Malmö 18/9 - 2014



Admir Husic



Arben Shala



Benny Lundin


Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har 19/9 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jörgen Lauridsen
Av föreningen vald revisor


Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Tigran Tofft
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Arvid i Malmö för året 2013-05-01 - 2014-04-30.

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. 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 2014-04-30 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 2013-05-01 - 2014-04-30.

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 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 ersättningskyldig 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 19/19 2014


Jörgen Lauridsen
Av föreningen vald revisor


Johanna Predal
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Tigran Toft
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Arvid i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 498 710	-2 159 899
Avskrivningar	<u>1 879 269</u>	<u>1 960 662</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	380 559	-199 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	167 075	-473 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 193 665</u>	<u>199 200</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-646 031	-473 383
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-699 727</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-699 727	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-337 228</u>	<u>-3 308 013</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-337 228	-3 308 013
Årets kassaflöde	-1 682 986	-3 781 396
Likvida medel vid årets början	6 762 079	10 543 475
Likvida medel vid årets slut	5 079 094	6 762 079

Motion 1.

2/6-2014

Löpande underhåll

Listan kan göras lång över löpande underhåll som aldrig tas om hand när behov uppstår utan samlas på hög, här finns en del.

1. Filter saknas i luftnings fönstren i trapphusen, smuts och kyla tränger in vintertid.
2. Tätninglistor mellan fönstren i trapphus, tvättstugor och övriga lokaler saknas, vilket gör att smuts och fukta tar sig in mellan fönsterglasen och kan orsaka röta i träet.
3. Återställa vägg i tvättstuga 9 efter vattenskada.
4. Storstädning med uppskurning av väggar och golv i hissar (även hissdörrarnas insida) och entréer med påklustrade lappar på marmorn.
5. Byte av utslitna skoborstar vid entréerna.
6. Tillsyn av lägenhetsdörrarnas ytskikt med skador och påklustrade lappar.
7. Kontroll av stuprännor som läcker och missfärgar fasaden med alger, mossa, lavar som behöver högttryckstvättas bort och ev. målas. Detta fenomen finns på ett flertal ställen.
8. Borsta och tvätta plattgångarna maskinellt.
9. Tillsyn av trappor och hissplan p g a att en del medlemmar fortfarande sätter barnvagnar, cyklar, mattor, skor, byggmaterial m.m. som hindrar framkomligheten samt är en brandfara.
10. Löpande tillsyn av underhåll på balkonger som används som förråd och hindrar räddningsväg vid brand.
11. Informera medlemmarna om det löpande underhållet av markiser som medlemmen själv ansvarar för, och att de bör inhandla nya beige markiser med vågad kant när de gamla är trasiga, så att alla balkonger utifrån har samma utseende. Tipsa om var man kan köpa dem och att man kan finansiera dem via inre fonden om de har inestående pengar där. Föreningen bör ha regler för vad som får sättas upp balkongen och i fasaden enligt tips från HSB:s fastighetsjurist.
12. Ersätta utgångna växter och skyddande häck mot avgaser från busshållplatser och närliggande väg på ca 10-15 m avstånd från fastigheten.
13. Beskrining av träd och buskar.
14. Målning av fasad där färgen flagnar av.

Mitt förslag till beslut är att styrelsen snarast betar av ovanstående behov av löpande underhåll innan listan blir ännu längre och inte går att hantera och finansiera.

Malmö 2014-06-01



Gunn Thulin lägenhet nr 249
HSB Bostadsrättsföreningen Arvid i Malmö

Motion 2.

2/6-2014

Miljöprojektet CLICC & EU-bidrag

- Redovisning saknas av ovanstående projekt.
- Hur stor var den totala kostnaden för utbyte av tvättmaskiner, torktumlare, armaturer i trapphus, hissplan, källare, garage och tomtmark, digitala info- och bokningstavlor samt återställning med målning, material som täckplattor över alla strömbrytarhålen samt arbetskostnader?
- Hur stort var EU-bidraget?
- Hur stor är vinsten (el fakturor före och efter bytet) av el kostnader man gjort?
- Idag finns fler lampor som är tända kontinuerligt och vissa på stand by. Man kan tycka att det är slöseri att stora lampor i trapporna lyser dagtid när solen lyser in och det är ljust ute, och i garagen lyser nu alla lampor dygnet om, där tidigare endast lamporna var tända när personer vistades där genom akustiska närvarokännare.

Mitt förslag är att föreningens ekonom redovisar nedanstående på föreningsstämman 2014:

1. Den totala kostnaden för ovanstående entreprenad.
2. EU-bidragets storlek.
3. Vinsten man gjort efter bytet i kWh och SEK.

Malmö 2014-06-01



Gunn Thulin lägenhet nr 249
HSB Bostadsrättsförening Arvid i Malmö

Malmö 2014-06-09, PK/PK.

Till
Gunn Thulin.
Läg Nr 249.
HSB Bostadsrättsförening Arvid.

Styrelsen erhållit av dig rubricerade som motioner 1 och 2 rörande Löpande underhåll och miljöprojektet Clicc & EU-bidrag.

Styrelsen konstaterar att de av dig rubricerade motionerna mer får betraktas som skrivelser med begäran om svar på en hel del frågor som berör verksamheten inom BRF Arvid och de projekt som bedrivs och bedrivits tillsammans med andra föreningar.

Styrelsen kommer att besvara dina frågor under punkten övriga frågor som inte är av beslutskaraktär.

Styrelsen arbetar målmedvetet för att få ordning på föreningen och behöver vi arbetsro.

Revisorerna har inte haft några synpunkter på styrelsens skötsel av BRF Arvid. Och arbetas det efter den underhållsplan som uppdateras fortlöpande i samråd med HSB Malmö.

En annan sak är att styrelsen minskat i antal och att undertecknad gått in som sekreterare på dispens av HSB Malmö fram till stämman i oktober då en ny styrelse kan utses med en del nya ledamöter.

Styrelsen har delgett HSB Malmö:s jurister dina skrivelser och kommer vi att följa deras råd vad gäller besvarandet av dessa.

Vänligen:

Preben Karlsson.
Sekreterare.

Motion

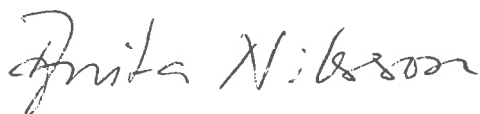
Tillgängligheten i fastigheterna

- Vid byte av taggar och system så programmerades tydligen taggarna om så att alla boende numera kan komma in i alla entréer och fastigheter i föreningen.
- Tidigare under alla år, även när vi hade nycklar, så kunde medlemmarna och deras familjer endast komma in i den fastighet där vi bodde och inte i alla de andra.
- Idag finns också porttelefoner vilket gör att alla kan komma in och besöka de medlemmar som är hemma.
- Jag och många andra medlemmar känner en stor otrygghet för inbrott och överfall i allra högsta grad när ett så stort antal otillåtna andrahandsupplåtelser förekommer som styrelsen meddelade på stämman. Ständigt är det ett stort antal okända personer som springer ut och in i entréer, trappor och hissar, mest kvälls- och nattetid.

Mitt förslag till beslut är att samtliga entréer programmeras om till det ursprungliga, alltså att man som medlem kan komma in i den fastighet man bor men inte i de resterande.

Malmö 2014-05-12

Anita Nilsson HSB Brf Arvid läg nr 168



Malmö 2014-05-12.

Motion

Inlämnad av Anita Nilsson- Läg Nr 168.

Tillgängligheten i fastigheterna.

Motionären föreslår att samtliga entreer programmeras om till det ursprungliga systemet, alltså att man som medlem kan komma in i den fastighet man bor i men inte i de resterande.

Styrelsen menar för sin del att det finns begränsningar i utnyttjande av nuvarande taggsystem och finns det en kontroll av hur man använder sig av taggsystemet.

Finns det viss kontroll över hur taggarna användes i dag och innebär detta att därest det kommer information om missbruk detta kan påtalas för åtgärder.

Motionären menar att det är ett stort missbruk och att förekomsten av andrahandsuthyrningar är en av skulden till detta.

Styrelsen arbetar för att minimera andrahandsuthyrningar och kan inga andra än de som utfärdas att gälla från fastighetskontorets sida.

Styrelsen har inga möjligheter att ingripa om boende släpper in personer som inte har rätt att befinna sig inom fastigheterna.

Detta en fråga för varje individuell bostadsrättshavare att föreningens ordningsregler följes.

Styrelsen hemställer om att motionen avslås.

2014-05-29.

Motion 1

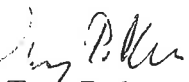
Hörslina och mikrofon

Min motivering för denna motion är att vi med hörselskador och som har hörapparat inte kan höra och följa med vad som sägs på föreningsstämmorna utan måste fråga den medlem som sitter bredvid.

Lokalerna har de sista åren saknat hörslina och mikrofon.

Jag kräver nu att den som beställer lokal till föreningsstämmorna i fortsättningen ser till att hörslina och mikrofon finns, alla skall ha möjlighet att höra och på så vis kunna ställa frågor.

Malmö 2014-04-07



Tony Pedersen

HSB brf Arvid lägenhetsnummer 248

Motion 2

Otillåtna parkeringar på tomtmark och i garagen

- Motiveringen till denna motion är bilar som otillåtet parkerar på tomtmark-vändzon och hindrar utryckningsfordon och nyttotrafik som ex. färdtjänst, sopbilar m. fl.
- Många bilar i garagen saknar P-tillstånd från Q-Park.
- Vissa bilar får böter som saknar lapp andra kan stå veckor och månader utan att få böter, allt verkar vara godtyckligt eller kollar inte Q-Park alla bilarna.
- Förare utan tillstånd för garage-plats kör in och tvättar bilar samt parkerar, oftast nätter och helger.

Förslag

- Alla som hyr garage eller P-plats måste naturligtvis skriva på ett hyresavtal med avtalsvillkor.
- Högst två av taggarna per lägenhet borde vara programmerad för garage 1 eller 2, eftersom max antalet garageplatser är två samt att två vuxna kan ha tillgång till en bil.
- Alla 324 lägenheternas taggar borde noggrant gås igenom eftersom en del har kanske flyttat med har dock en tagg kvar.
- De som hyr i andra hand borde endast ha tillgång till parkeringsplats ute, eftersom garage kontraktet bara bör tillhöra bostadsrättsinnehavaren som skrivit under avtalet.
- De som parkerar otillåtet med målvaktsbil måste man kunna vräka från bostaden eftersom de inte följer stadgar och ordningsföreskrifter samt vägmärken på tomtmark..
- Noggranna kontroller och programmeringar av taggar vid tillsyner och med kvittens och underskrift av antalet taggar köparen mottager vid övertag av bostadsrätten.
- Q-Park borde öka skyltarna med P-förbud.

Malmö 2014-04-07


Tony Pedersen

HSB brf Arvid läg nr 248

Malmö 2014-05-11. PK/PK

Motion 2

Inlämnat Av Tony Pedersen Läg Nr 248. 2014-04-07.

Ämne: Hörslinga och mikrofon.

Motionären påpekar helt riktigt att det saknats hörslinga och mikrofon vid de senaste årens stämmor.

Ambitionen från styrelsens sida är att stämmorna ska hållas i lokaler som är anpassade till medlemmarnas behov således även till de som har behov av hörslinga.

Tillgång till högtalaranläggning kommer att användas där detta är möjligt.

Styrelsens ambition är att kunna hålla stämmorna så nära föreningen som möjligt och har kostnaderna fått råda eftersom lokalerna kostar och extrautrustning som mikrofon inte är billiga att hyra.

Med ledning av vad som anförts ovan hemställer styrelsen om:

Att motionen anses vara besvarad med vad som anförts ovan.

Motion

Namntavlor i entréerna

Motiveringen för denna motion är att föreningens fina, ganska nya och tydliga namntavlor med ljus, glas och lås plockades bort, kvar finns endast hålen i marmorn.

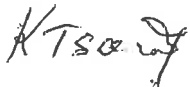
Vi bor i en bostadsrättsförening och inte på ett hotell. De allra flesta flerfamiljs fastigheter har synliga namntavlor uppsatta i entréerna så alla kan se var de olika bostadsrättsinnehavarna eller hyresgästerna bor. Man skall inte behöva mata fram alla namn i den digitala tavlan som även innehåller annat.

Många boende, besökare och leverantörer vet inte att den digitala tavlan innehåller namn och lägenhets nummer.

Mitt förslag till beslut är att namntavlorna sätts upp igen på tidigare befintlig plats, den digitala tavlan för bokning av tvättstugor m. m. får också plats.

Kiro Tsartsef
HSB brf Arvid läg. nr. 174

Malmö 2014-04-08



Malmö 2014-05-15. PK/PK.

Motion 3.

Inlämnat av Kiro Tsatsef. Läg Nr 174.

Namntavlor i entreerna.

Motionsinlämnaren lägger ett förslag om att man sätter upp anslagstavlor igen i entreerna enligt tidigare modell med namnen inlagda på de boende i trapporna.

Styrelserna har sedan flera år tillbaka arbetat för att göra bättre och rationella informationstavlor som på ett lätt sätt kan ge de boende en snabb och aktuell information och göra ändringar på tavlan vad gäller namn, lägenhetsnummer på ett enkelt vis från fastighetskontoret när det finns behov. Dessutom göra olika möjligheter att boka tvättstugor och kan detta utvecklas med ytterligare möjligheter att boka olika angelägenheter och ge upplysningar när exempelvis festlokalen är ledig m m.

Styrelsen konstaterar att det satsats mycket pengar på detta system vilket gör att styrelsen avser att utveckla systemet med befintliga tavlor i samverkan med de boende i föreningen.

Brevlådorna som finnes på entreplanen i varje trappa ger information om de boendes namn.

Styrelsen menar för sin del att det system som nu kommit igång fungerar bra och kan utvecklas enligt ovan till ett ekonomiskt fördelaktigt, varför styrelsen yrkar:

Att årsstämman avslår motionen.

2014-05-15. PK/PK.

INKOMMEN 17/4 -2014.

Motion

Andrahandsupplåtelser otillåtna eller tillåtna

- Styrelsen informerade på föreningsstämman att det finns ca 35 otillåtna andrahandsupplåtelser, men min åsikt är att det finns fler vilket inte är acceptabelt i en bostadsrättsförening med 324 lägenheter, men det finns även de som köpt i spekulativt syfte.
- Problemen med dessa har blivit en merkostnad för föreningen genom misskötsel av lägenheter, balkonger, sophantering, tvättstugor, trapphus m.m.
- Stora störningar förekommer med reparationer sena nätter och helger, misshandel med skrik och busringningar på porttelefonerna för att bli insläppta m. m.
- Föreningen ser mer och mer segregerad ut vilket minskar värdet på fastigheter och lägenheter, och ingen vill köpa en bostad i en sådan förening som tillika ligger i Rosengård.
- Anledningen till denna motion är frågan varför det finns det så många otillåtna andrahandsupplåtelser? Finns brister i undersökningar och information vid godkännande av medlemskap?
- Får nya medlemmar utförlig information vid ansökan om medlemskap, och förklarar man vad det innebär att bo i en bostadsrätt, så ingen köper i spekulativt syfte utan för permanent boende, påpekar man att de bör läsa stadgarna.
- Skriftlig information om föreningens ordningsföreskrifter i saknas.

Mina förslag på frågan om att få slut på otillåtna andrahandsupplåtelser är att följa:

- **Bostadsrättslagen (1991:614)**
- **Kapitel 7 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**
- Paragraferna 9, 10, 11 och 18
- I nuläget krävs en inventering av otillåtna andrahandsupplåtelser och inköp av lägenheter i spekulativt syfte vilka hyrs ut.
- De bostadsrättsinnehavare som sysslar med ovanstående har förverkat nyttjanderätten till lägenheten och måste sägas upp.
- Vid tillåtna andrahandsupplåtelser måste kontroll finnas av tidsbegränsningen samt hur den som hyr sköter sig.

Jag yrkar på att styrelse och förvaltare följer ovanstående förslag.

Lennart Svensson.

Lennart Svensson HSB brf Arvid läg nr 142

Malmö 2014-04-14

Malmö 2014-04-27. PK/PK.

Besvarande av motion inlämnad 2014-04-14 av Lennart Svensson Läg Nr 142 BRF Arvid.

Ämne: Andrahandsupplåtelse, otillåtna eller tillåtna.

Motionären belyser ett antal frågor som berör otillåtna eller tillåtna andrahandsupplåtelse.

Dessutom berör motionären andra frågor som trivselfrågor, störningar m m.

Ska det noteras att andrahandsuthyrningarna skett genom att tidigare styrelser inte klarat av att hålla kontroll på antalet andrahandsuthyrningar och skapa rutiner för de som godkänts för kortare perioder.

Anställda på fastighetskontoret inte följt upp dessa och fortlöpande informerat om dessa och verkställt styrelsens beslut.

Kontakterna med de boende i samband med tillsyner och boendes informationer om uthyrningar som inte godkänts har saknats tidigare.

Olovliga andrahandsuthyrningar är svåra att förhindra och krävs betydande insatser för att rätta till.

Styrelsen har förändrats ett stort antal gånger de senaste åren vilket inneburit att de fått prioritera uppgifter som är angelägnare för att få BRF Arvid att fungera.

Förvaltare eller vicevärdar har BRF Arvid haft ett flertal de senaste åren och har det ställts stora krav på dessa att via det dagliga arbetet lämna fastighetskontoret och finnas ute på BRF Arvids olika fastigheter och där göra kontroller m m.
Detta inte alltid fungerat.

HSB Malmö kontaktats ett stort antal gånger och har det varit en stor uppgift för dessa att juridiskt komma åt de olovliga andrahandsuthyrningarna och är detta en lång och mödosam väg men har det blivit bättre.

Finns blanketter för att ansöka om andrahandsuthyrningar som efter ifyllande lämnas till fastighetskontoret och styrelse för registrering och beslut och följer styrelsens gällande praxis i dag när man beviljar dessa eller avslår.

Det finns i dag X st godkända andrahandsuthyrningar. De olovliga andrahandsuthyrningarnas antal är okänt men har de minskat i antal och åtgärdas detta så fort de blir kända.

Förvaltaren ska vid tillsyner ge en information om vilka regler som gäller av olika slag och fortlöpande berätta om de förändringar som är aktuella och finns det informationskanalerna på hemsida och på anslagstavlor i entreerna som kan ge mycket information om vad som gäller.

Riksdagen ska inom kort besluta om att godkänna lättnader för bostadsrättsinnehavare att hyra ut i andra hand och skall lagen gälla fr o m den 1 juli 2014.

Styrelsen avvaktar det beslut som tages i Riksdagen och tillämpningen av denna och arbetar man med de regler som finns i dag.

När det gäller uppkomna störningar på kvällar och nätter har vi avtal med Störningsjouren som ska tillkallas när det uppstår störningar som inte tolereras.

BRF Arvid betalar för denna service och ska Störningsjouren vid sina besök hos de som stör skriva en skriftlig rapport till fastighetskontoret som i samråd med styrelsen vidtager åtgärder som innebär minimeringar av dessa.

Motionären anser att BRF Arvid är en segregerad förening med allt vad detta innebär av negativitet med låga priser och omfattande störningar.

Styrelsen ser det på ett annat vis och ska det beaktas att Malmö är en mångkulturell stad med allt vad detta innebär av boende och är det viktigt att vi skapar en vi-känsla i föreningen med de förutsättningar som gäller i våra lagar och stadgar.

Det torde helt naturligt vara normalt att det i BRF bor många olika nationaliteter och är detta positivt.

Med ledning av vad som anförts hemställer styrelsen om:

Att motionen anses vara besvarad med vad som anförts av styrelsen.

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.