



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2014 – 30/4 2015

**HSB BRF  
ARVID  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid kallas härmed till ordinarie  
föreningsstämma 24/10/2015

Lokal: Kryddgårdskolan Voughts väg 15 huvudentré

---

## 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 och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor och eventuell suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Inkomna motioner 5st
18. Inre reparations fonder vill styrelsen slopa.
19. Avslutning
20. Övriga frågor





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Arvid

Org nr 746001-0148

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2014-05-01 – 2015-04-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014 /2015

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970. Bostadshuset rymmer 12 trapphus med adresser: Widells väg 1-5 och Thomsons väg 6-10, 14-18 och 22-26.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam

Föreningens 324 lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal <sup>2</sup>
1	3 st
2	149st
3	170 st
4	0st
5	1st

Lägenhetsytan är totalt 23 325 kvm

18 lokaler av varierande storlek

Lägenheternas medelstorlek är 71,7 kvm

Garage 170 platser

Parkeringsplatser: 150 st

S



### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/10/2014  
Närvarande var 46 röstberättigade inkl.6 fullmakter.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande : Arben Shala

Vice ordförande: Admir Husic

Sekreterare: Vakant (sekreterare hoppade av i februari månad 2015)

Ledamot: Benny Lundin (avhopp i mitten av april 2015)

Ledamot: Mariela Draghici

Ledamot: Lars Sigurdsson

Ledamot: Fehmi Topallaj

Utsedd av HSB: Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mariela Draghici och Lars Sigurdsson

Avgående revisorer: Jörgen Lauridsen och Tigran Toft

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Arben Shala, Admir Husic och Lars Sigurdsson

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Jannina Banke, Besnik Ibishi och Annika Blomhage

### **Framtidskommitté;**

Kent Andersson ( Omval )

### **Representanter i fullmäktige**

Arben Shala och Admir Husic

### **Vicevärd**

MafaAB

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

\* Snöröjningsupphandling har skett och MafaAB har fått förtroendet.

\* Ny mjukvara till hela låssystemet för att förbättra nuvarande låssystem.

\* Nya övervakningskameror har installerats, de gamla systemet var inte kompatibla med det nya systemet och mjukvaran. Reparationer av miljöhus låssystem som har varit stora bekymmer.



- 
- \* Ny dator och Tv skärmar till kontoret för att underlätta styrelsens arbete och övervakning av bostadsrättslokaler.
  - \* Nya elkontakter utomhus bruk har installeras för att förnya jul belysning.
  - \* Underhåll av målning och förbättringar arbete utomhus.
  - \* Avtal med Korigo Energipartner AB för att minska energiförbrukning och värme samt ventilation reglering. Projektet innebär att vårt system behöver förnyas.
  - \* Bravida som är vår VV entreprenör har varit tvungna att bytta delar av vårt VV system på grund av föråldrad utrusning. Slut summa väntas av EU-bidrag från CLICC projektet. Det bevakas av styrelsen, Malmö kommun/miljöförvaltningen och HSB.
  - \* Special storstädning/sanering av garage golv av 2 st stora garage och tömning oljeavskiljare en i varje garage. Många andrahandsuthyrningar som styrelsen måste ta hänsyn till och försöka bekämpa med hjälp av jurister. Detta är ständigt kamp för styrelsen efter förra regeringens bostads politik.
  - \* Nya investeringar på att göra om garage systemet bättre och att minska köer och skapa total överblick. Omfattande brandskydds uppdateringar efter nya krav och normer med självlysande utgångs pilar brandsläcknings utrusning.
  - \* Flera dränerings arbeten för att förbygga översvämningar i garagen på Widellsväg.
  - \* Vatten skador betydligt mindre men det är fortfarande ett bekymmer med medlemmar som inte underhåller bostadsrätten enligt stadgar.
  - \* Förbättring av cykel ställningar och bortforsling av cyklar ute i området.
  - \* Bortforsling av byggmaterial och dylikt som medlemmar slänger i föreningen som inte får slängas i soprum.
  - \* Lekplats uppdateringar samt lekplats kontinuerliga lekplats besiktningar.
  - \* Trappräcke samt stolpar till ner farten av båda garagen skall bytas anledning; efter bilolyckan skall byggas om för att öka tryggheten och förnya en del av fasta installationer som är ur åldrade och rostiga.
  - \* Jurist inkasso har blivit inkopplat för att kontrollera avgifter.
  - \* Årliga besiktning har utförts av styrelsen och förebyggande besiktningar som har resulterat till flera brister som behöver underhållas.
  - \* Föningen har haft bekymmer med visa balkonger som har läckt vatten och de är under utredning, utomstående besiktning män har anlitas för att hitta orsaken och rekommendera olika åtgärder att lösa problemet.

S



- \* Styrelsen har skrivit tre årigt avtal med MafaAB. Förvaltning, Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. HSB förvaltar ekonomin.
- \* Stadgar byte som kräver en del investeringar. Möte, HSB proffs, inbjudan. Processen har påbörjats samt anmäl medlems utbildning i samarbete ABF och HSB som handlar om vad innebär att bo i en bostadsrättsförening.
- \* Kronofogdemyndigheter har tvingat en del bostadsrättshavare att sälja och detta leder till ekonomiska förluster för förningens intresse.
- \* Uppdateringar av parkeringslinjer på marknivå som har resulterat att styrelsen har gjort avtal med Q-park. Q-park kommer att göra vid P-platser som förvaltas av Q-park och delar vinsten med oss.

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Reilining, Utemiljö förbättringar, städning av garagerana, avtal med Q-park,

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 29/4/2015 Vid besiktningen framkom att: Se bifogad dokument.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Avloppstammar är pågående, Hissar utomstående besiktningar har gjorts och brister har åtgärdas, vattenstammar ses över efter relingen är färdig samt balkonger har besiktas och brister har uppmärksammas och kommer att åtgärdas.

Planerade åtgärder ska till största del finansieras av lån och en del av föreningens egna pengar.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 788 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2015-04-01 med 3%

Styrelsen anser att MAX höjningar till kommande åren 1-3 %  
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 024 845. Under året har föreningen amorterat 459,592, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,5 %.

Vi har höjt amortering av lån och försökt att styra upp kapital flödet genom att inte reparera och renovera om inte UH planen kräver samt fällt krav till försäkrings bolag och andra aktörer genom att ställa höga krav på deras offerter, rapporter, redovisningar mm.

### **Extrastämma:**

Ingen extra stämma.

S





### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Benny Lundin har lämnat styrelsen p.g.a. hög belastning enligt honom.  
Zekije Qupi har lämnat styrelsen utan någon förklaring.

### **Väsentliga avtal**

Tomträttsavgäld går ut 2021-01-01

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

Föreningen står inför ganska stora utmaningar. Relingen av avloppsstammar pågående, vattenlednings stammar och en del balkong reparationer samt successivt byte av gammal klimat VVS utrustning.

### **Medlemsinformation**

Under året har 29 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 381 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

S



## 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

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	18 472	17 791	17 420	16 214	16 158
Rörelsens kostnader	-14 164	-18 356	-18 556	-17 513	-12 894
Finansiella poster, netto	-858	-934	-1 024	-1 122	-1 336
Årets resultat	3 451	-1 499	-2 160	-2 421	1 928
Likvida medel & fin. placeringar	9 683	5 079	6 762	10 543	5 972
Skulder till kreditinstitut	30 025	30 404	30 742	34 083	34 453
Fond för yttre underhåll	17 821	16 300	17 265	17 664	15 968
Balansomslutning	49 394	45 934	58 963	54 232	55 249
Fastighetens taxeringsvärde	167 345	167 345	167 345	147 473	147 473
Balanserat resultat	-7 564	-4 544	-3 349	-1 327	-1 558
Soliditet %	32%	26%	28%	29%	33%

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-6 042 535
Årets resultat	3 450 649
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 679 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	158 028
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-4 112 858</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-4 112 858
-------------------------	------------

S



## Styrelsens slutord.

2014 har varit väldigt intensivt och händelserikt. Det är flera projekt som har avslutats och nya har påbörjats för att få våra fastigheter i gott skick. För att förbättra medlemsnyttan ytterligare har styrelsen tagit kontakt med ABF och HSB för att införa olika medlemsutbildningar på förenings lokaler för att öka förståelsen och innebörden av att bo i en bostadsrättsförening.

Framtidskommittén har genomfört olika utflykter och möten för att öka förståelsen och gemenskapen i föreningen även resor organiseras till glädje för medlemmarna, allt för att öka trivseln och samvaron mellan de boende.

De nyvalda styrelse medlemmar har genomgått olika utbildningar. Styrelsen har bättre ansvarsfördelning mellan både styrelsemedlemmarna som gentemot förvaltningen. Fastighetsägarens ansvar är ett styrdokument ett led i målsättningen att fortsätta leva upp till god förvaltarsed. Tyvärr har styrelsen tappat styrelsemedlemmar på grund av olika anledningar men de nuvarande medlemmarna har gjort ett bra och ansvarsfullt arbete.

Styrelsen har informerat medlemmar kontinuerligt med skriftlig information på de digitala tavlorna till medlemmar. Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning har varit väldigt intensiv. Underhållsplan är det redskap som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras och den uppdateras i efterhand. Underhållsplanen visar vad varje åtgärd beräknas kosta. Genom de olika policys har styrelsen fått ännu bättre översikt över ekonomi, underhåll mm. Styrelsens kontinuerliga kontakter och många extraordinära möten med professionella ekonomer, sakkunniga i olika områden har styrelsen fått ännu bättre överblick också nuvarande kostnader, befintliga lån. Vi har fått överblick och strategier för planering föreningens förvaltning och underhåll. Vi har i styrelsen lyckas delbetala mer i lån som resulterar lägre räntor. Förra året har styrelsen tagit beslut att föreningen skulle satsa på energibesparande belysning.

Detta år har vi optimerat ventilation och värme systemet vilket kommer att sänka driftskostnaderna i föreningen på sikt. Tagg systemet har förnyats och mjukvaran är uppdaterat och kompatibel med dagens normer och direkt kopplat till övervaknings system. Info-tavlor har förbättrat och förenklat kommunikationen till medlemmarna. Enligt underhållsplanen innehåller framtiden flera stora utmaningar för föreningen och vårt uppdrag är att försöka hålla utgifter under kontroll och under press, d.v.s. underhålla endast det som nödvändigt. En av de stora projektet är nu i gång och det gäller renoveringen av föreningens stammar. Styrelsen tillsammans med entreprenören har organiserad och kallat till medlems möten för varje hus som projektet kommer att påverka.

]





## HSB Brf Arvid i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-05-01 2015-04-30</b>	<b>2013-05-01 2014-04-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>18 472 027</b>	<b>17 790 064</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-9 021 828	-9 348 781
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-365 090	-304 006
Löpande underhåll	Not 4	-1 181 600	-2 091 633
Periodiskt underhåll	Not 5	-158 028	-2 505 076
Övriga externa kostnader	Not 6	-839 252	-1 075 463
Fastighetsskatt/avgift		-416 182	-406 477
Tomträttsavgäld	Not 7	-743 680	-743 727
Avskrivningar	Not 8	-1 438 048	-1 879 269
Summa fastighetskostnader		<u>-14 163 707</u>	<u>-18 354 432</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 308 319</b>	<b>-564 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckning och liknande resultatposter		64 500	78 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-922 170</u>	<u>-1 012 841</u>
Summa finansiella poster		<u>-857 670</u>	<u>-934 341</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 450 649</b>	<b>-1 498 710</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		3 450 649	-1 498 710
Avsättning underhållsfond		-1 679 000	-2 540 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		158 028	2 505 076
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 520 972</u>	<u>-34 924</u>
<b>Överskott</b>		<b>1 929 677</b>	<b>-1 533 634</b>

5



Org Nr:

**HSB Brf Arvid i Malmö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-04-30</b>	<b>2014-04-30</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	37 942 665	39 372 653
Inventarier	Not 10	48 370	56 432
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	1 096 188	699 727
		<u>39 087 223</u>	<u>40 128 812</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 12	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 087 923</u>	<u>40 129 512</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 215	157 889
Avräkningskonto HSB Malmö		3 671 162	1 574 094
Övriga fordringar	Not 13	10 105	18 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	588 308	548 455
		<u>4 293 791</u>	<u>2 299 144</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	6 000 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		12 000	5 000
		<u>12 000</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 305 791</u>	<u>5 804 144</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>49 393 714</b></u>	<u><b>45 933 656</b></u>

5



Org Nr:

**HSB Brf Arvid i Malmö**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-04-30</b>	<b>2014-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll		17 821 381	16 300 409
		<u>19 723 381</u>	<u>18 202 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 563 507	-4 543 825
Årets resultat		3 450 649	-1 498 710
		<u>-4 112 858</u>	<u>-6 042 535</u>
Summa eget kapital		<u>15 610 523</u>	<u>12 159 874</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>29 565 253</u>	<u>30 067 194</u>
		29 565 253	30 067 194
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	459 592	337 228
Leverantörsskulder		148 560	816 420
Fond för inre underhåll		857 209	806 902
Övriga skulder	Not 19	77 708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>2 674 868</u>	<u>1 746 038</u>
		4 217 937	3 706 588
Summa skulder		<u>33 783 190</u>	<u>33 773 782</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>49 393 714</u></b>	<b><u>45 933 656</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		41 200 000	41 200 000
varav frigjorda		3 063 000	5 190 000

S



## HSB Brf Arvid i Malmö

### Redovisningsprinciper m.m.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,76%

#### 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)





## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	17 700 168	16 973 838
Hysesintäkter	698 648	687 834
Årsavgift el	11 500	11 500
Övriga intäkter	156 374	211 555
Bruttoomsättning	18 566 690	17 884 727
Avsatt till inre fond	-94 663	-94 663
	<b>18 472 027</b>	<b>17 790 064</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	2 623 321	3 202 242
El	739 689	795 770
Uppvärmning	3 098 476	3 058 688
Vatten	995 014	931 481
Sophämtning	732 959	704 160
Övriga avgifter	832 369	656 441
	<b>9 021 828</b>	<b>9 348 781</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	184 475	150 900
Revisorsarvode	50 700	44 250
Löner och andra ersättningar	56 106	52 412
<b>Summa</b>	<b>291 281</b>	<b>247 562</b>
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	70 684	56 279
Övriga gemensamma kostnader	3 125	165
<b>Summa</b>	<b>73 809</b>	<b>56 444</b>
<b>Totalt</b>	<b>365 090</b>	<b>304 006</b>
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	0	10 566
Material i löpande underhåll	98 190	87 732
Löpande underhåll av bostäder	31 962	296 287
Löpande underhåll av lokaler	0	8 584
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	81 752	126 126
Löpande underhåll tvättutrustning	70 180	109 418
Löpande underhåll av installationer	177 888	76 220
Löpande underhåll Va/sanitet	150 781	336 244
Löpande underhåll värme	45 259	7 124
Löpande underhåll ventilation	121 373	128 351
Löpande underhåll el	73 850	145 767
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	17 938	11 431
Löpande underhåll hissar	119 030	148 485
Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 256	13 622
Löpande underhåll markytor	105 850	280 617
Löpande underhåll garage och p-platser	27 339	17 413
Försäkringsskador	57 952	287 646
	<b>1 181 600</b>	<b>2 091 633</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	54 588
Periodiskt underhåll tvättutrustning	18 000	0
Periodiskt underhåll installationer	18 750	564 032



Org Nr:

## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2014-05-01	2013-05-01
	2015-04-30	2014-04-30
Periodiskt underhåll ventilation	16 388	55 700
Periodiskt underhåll el	26 346	1 650 745
Periodiskt underhåll markytor	67 725	180 011
Periodiskt underhåll garage och p-plats	10 819	0
	<b>158 028</b>	<b>2 505 076</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	354 301	324 293
Revisionsarvoden	20 125	19 738
Övriga externa kostnader	464 826	731 432
	<b>839 252</b>	<b>1 075 463</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	743 680	743 727
<b>Not 8</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 429 986	1 871 207
Inventarier	8 062	8 062
	<b>1 438 048</b>	<b>1 879 269</b>



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2015-04-30	2014-04-30
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 864 937	67 864 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 864 937	67 864 937
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-28 492 284	-26 621 077
Årets avskrivningar	-1 429 988	-1 871 207
Utgående avskrivningar	-29 922 272	-28 492 284
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>37 942 665</b>	<b>39 372 653</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>37 942 665</b>	<b>39 372 653</b>
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
	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde totalt	167 345 000	167 345 000
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	314 622	314 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 622	314 622
Ingående avskrivningar	-258 190	-250 128
Årets avskrivningar	-8 062	-8 062
Utgående avskrivningar	-266 252	-258 190
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 370</b>	<b>56 432</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	699 727	0
Årets investeringar	396 461	699 727
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>1 096 188</b>	<b>699 727</b>
(Avser reilining beräknas vara klart hösten 2015 och kosta ung 4 miljoner)		
<b>Not 12 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2015-04-30	2014-04-30
-------	------------	------------

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	785	963
Övriga fordringar	9 320	17 744
	<b>10 105</b>	<b>18 707</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna intäkter	8 121	3 758
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	580 187	544 697
	<b>588 308</b>	<b>548 455</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>6 000 000</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------------	------------------

**Not 16 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 902 000	0	16 300 409	-4 543 825	-1 498 710
Resultatdisponering under året				-1 498 710	1 498 710
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-158 028	158 028	
Avsättning år 2014 yttre fond			1 679 000	-1 679 000	
Årets resultat					3 450 649
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 902 000</b>	<b>0</b>	<b>17 821 381</b>	<b>-7 563 507</b>	<b>3 450 649</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2655530414	1,56%	2015-10-09	3 114 700	100 000
Stadshypotek	888783	3,11%	2017-01-30	4 339 801	44 396
Swedbank Hypotek	2655470769	2,97%	2016-09-26	7 249 684	83 332
Swedbank Hypotek	2852507918	3,27%	2017-03-24	7 292 670	83 200
Stadshypotek	15349	0,77%	2015-08-25	3 794 222	100 000
Swedbank Hypotek	2655530380	3,10%	2016-10-25	4 233 768	48 664
				<b>30 024 845</b>	<b>459 592</b>


Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 565 253**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 726 885  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 3,03%



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2015-04-30	2014-04-30
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	459 592	337 228
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	42 986	0
Arbetsgivaravgifter	33 466	0
Mervärdesskatt	1 256	0
	<b>77 708</b>	<b>0</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	13 140	91 041
Övriga upplupna kostnader	1 310 293	397 188
Förutbetalda hyror och avgifter	1 351 435	1 257 809
	<b>2 674 868</b>	<b>1 746 038</b>

Malmö 8,9 - 2015  
Admir Husic  
Arben Shala  
Fehmi Topallaj  
Lars-Göran Sigurdsson  
Marinela Draghici  
Preben KarlssonVår revisionsberättelse har 14,9 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Jörgen Lauridsen  
Av föreningen vald revisor  
Lars Johansson  
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 för HSB Brf Arvid i Malmö för året 2014-05-01 - 2015-04-30.

#### 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 revisionsmed 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 2015-04-30 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 2014-05-01 - 2015-04-30.

#### 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 revisionsmed i Sverige.

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

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

#### Uttalanden

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

Malmö 14/9 2015

  
Jörgen Lauridsen

Av föreningen vald revisor Borevision AB

  
Tigran Tofft

Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Tigran Tofft  
Av föreningen vald revisor

## Motion 1

### Programmering av entré dörrar i HSB brf Arvid

Numera har alla medlemmar och deras bekanta tillträde till föreningens entréer och trapphus i samtliga fastigheter. Tidigare ( i 40 år) hade medlemmarna endast tillträde till huset och entrén där de bodde, vilket begränsade störningarna i trapporna samt ökade säkerheten för inbrott och överfall.

Föreningen har installerat porttelefoner för att besökare skall kunna kontakta medlemmarna i brf Arvid, som sedan kan öppna entrédörren med ett tangent tryck på sin telefonen.

Jag föreslår att stämman beslutar att programmera entrédörrarna så att medlemmarna endast kan komma in i den entré som de bor i. Besökare kan använda porttelefonen eller vanliga telefonen för att bli insläppt i entrén. Alltså tillbaka till den programmering som gällde tidigare.

Gunn Thulin



Malmö 2015-05-25

## **Motion 2**

### **Skoborstar vid entréer i brf Arvid**

Skoborstarna vid varje entré har varit nedslitna i flera år vilket har påtalats lika länge av medlemmarna, som velat ha dem utbytt. Styrelsen valt att inte godta byte av borstarna

Jag föreslår därför att stämman röstar för att ta bort ställningarna med de nedslitna borstarna som enbart är ett bevis för dåligt löpande underhåll, som kan avskräcka eventuella kunder.

Gunn Thulin



Malmö 2015-05-25



### **Motion 3**

#### **Fönsterputsning samt ersättning av saknade fönsterlister och luftningsfilter i trapphus och bilokaler**

Fönsterputsning i trapphus och bilokaler som festlokal, träningslokal, tvättstugor och källarfönster, har inte skett på flera år. Lister saknas mellan fönsterglasen, vilket gör att det vintertid blir kallt i trapphusen. Luftningsfiltren i trapphusen har saknats länge.

Jag föreslår att stämman beslutar att föreningen skall åtgärda bristerna.

Gunn Thulin



Malmö 2015-05-25

## **Motion 5**

### **Högtryckstvätt och målning av vissa fasader (väggar utomhus)**

Vissa fasader är belagda med lava och alger bl. a. källartrappan vid stuprännan Block 3. Fasaden vid ner- och uppfart garage nr 2, är täckt med alger och färgen har flagnat av på en del ställen.

Föreslår att stämman beslutar att åtgärda de föreslagna väggarna enligt ovan.

Gunn Thulin



Malmö 2015-05-25

#### Motion 1.

Programmera entrédörrarna så att endast de boende har tillgång till trapphusen.

Finns det i dag 970 taggar i systemet inom BRF Arvid vilket ger ett stort merarbete.

Beslöt styrelsen att föreslå stämman att motionen får anses vara besvarad.

#### Motion 2.

Eftersom medlemmarna fått avslag på att byta ut de nedslitna skoborstarna vid entréerna föreslås att de plockas bort då de endast är ett bevis på dåligt löpande underhåll.

Diskuterades motionen. Föreslår styrelsen att skoborstarna tages bort. Bifall till motionen.

#### Motion 3.

Fönsterputsning i trapphus och bilokaler som fest och träningslokal, tvättstugor och källarfönster har inte skett på flera år. Lister saknas mellan fönsterglasen, vilket gör att det vintertid blir kallt i trapphusen. Luftningsfiltren i trapphusen har saknats länge.

Yrkas att föreningen åtgärdar bristerna.

Styrelsen menar för sin del att dess ambition är att det skall åtgärdas bristerna snarast möjligt och att man beaktar motionens anda. Föreslås motionen vara besvarad.

#### Motion 4.

**Plattgångarna har inte blivit borstade på 5 år. De är nu då smutsiga med fågelträck, alger, rester av kräk och annan smuts att det är en sanitär olägenhet.**

**Det är ett dåligt underhåll av investeringen som gjordes 2006.**

**Yrkas att föreningen åtgärdar plattorna genom maskinell borstning och tvättning av gångarna.**

Styrelsen menar för sin del att förvaltningen sköter sitt arbete och håller i ordning på plattläggningar och gör punktinsatser där föroreningar finnes.

Att som motionären önskar lägga upp en regelmässigt underhåll av plattläggningarna torde kosta betydande summor.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Sid 5(5).

#### § 39. Inkomna skrivelser

#### Motion 5.

**Kissa fasader är belagda med lava och alger. Bland annat källartrappan vid stuprännan block 3. Fasaden vid ner och uppfart garage nr 2 är täckt med alger och färgen har flagnat på en del ställen. Förslag är att föreningen åtgärdar detta med högtryckstvätt och målning.**

I styrelsens uppgifter ingår att vårda fastigheterna på ett bra sätt och ingår detta i samverkan med förvaltaren att vid lämpliga perioder se till så att detta arbete med tvättning av beläggningar sker. Kommer arbetet att göras i samband med andra arbeten som ska utföras.

Styrelsen yrkar därför att motionen får vara besvarad med vad ovan anförts.

SVOR  
5

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.