



ÅRSREDOVISNING

1/5 2018 – 30/4 2019

**HSB BRF
ARVID
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsföreningen Brf Arvid i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Lördagen 19:e oktober 2019 kl. 11:00

Lokal: Kryddgårdskolan, Malmö

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt principer för andra ekonomiska ersättningar
15. Frågan om arvode till byggmöten
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor/er
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Inkomna motioner:
 - a. Motion 1 Styrelsen skall bo i föreningen.
 - b. Motion 2 Extern bostadsrätts-revisor – konsult
 - c. Motion 3 Anslag med information i entré om störningar.
 - d. Motion 4 Föreningsstämmor.
 - e. Motion 5 Parkeringen Thomsons väg.
 - f. Motion 6 Maskinell borstning samt rengöring av asfalt- och plattgångar.
 - g. Motion 7 Ändring av tomtens planläggning och tomtritningar.
 - h. Motion 8 Tomtmark och utemiljön.
 - i. Motion 9 Likvärdiga och nya markiser på balkongerna.
 - j. Motion 10 Tvätthallar i garage 1 och 2.
 - k. Motion 11 Störningar vid reparationer samt ombyggnader i lägenheter.
 - l. Motion 12 Medlemmarnas Fritidslokal Thomsons väg.
 - m. Motion 13 Röstkort för medlem på föreningsstämma.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr:746001-0148

HSB BrfArvid i Malmö

21. Beslut om kameror i samtliga entréer
22. Avslutning
23. Information om hissbyte

Styrelsen för HSB Brf Arvid i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-05-01 - 2019-04-30.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Kontoristen 1, Taxeringsinspektören 2-3, Taxeringsassistenten 3 samt Rosengård 131:38 vilka innehåller 324 stycken lägenheter. I fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna Widells väg 1-5 och Thomsons väg 6-26. Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970. Föreningen har nyttjanderätt till marken.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Arben Shala	Ordförande	2020
Admir Husic	Vice ordförande	2020
Malik Chaudhry	Sekretare	2019
Fehmi Topallaj	Studieorganisatör	2020
Lars Sigurdsson	Ledamot	2019
Abbas Alawieh	Ledamot	2019
Preben Karlsson	Utsedd av HSB Riksförbund	

Valda t.o.m. årsstämman

Firmatecknare två i förening; Arben Shala, Admir Husic, Malik Chaudhry och Lars Sigurdsson

Ordinarie revisorer

Jörgen Lauridsen	2019
Tigran Toft	2019
BoRevision AB	Utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Annika Blomhage	2019
Besnik Ibishi	2019

Övriga förtroendevalda

Arben Shala	Rep i HSB Malmö fullmäktige
Admir Husic	Rep i HSB Malmö fullmäktige
Sydsverige Entreprenad AB	Vicevärd

Fastigheter

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3
2	149
3	170
4	0
5	(2r + 3r) lg 101+102
Lokaler	18
Garage	170
Parkeringsplatser	150
Total lägenhetsyta	23 325kvm
Lägenheternas medelyta:	71,7 kvm

Underhåll

De senaste åren har föreningen genomfört en del underhållsarbete av mindre karaktär.

Styrelsen har i samarbete med HSB följt upp underhållsplanen för att säkerställa att resurser läggs på rätt saker. Det styrelsen kommer att titta på under 2020-2021 är:

Offertförfrågningar för kommande hissbyte.

Fortsatt underhållsarbete i form av målning.

Underhållsarbete i garage, framförallt för garagedörrar.

Beskärning av växter på gårdarna.

Offertförfrågningar för ny fotbollsplan för Widells väg 1, 3 och 5.

Vidare kommer styrelsen att tillse att erforderliga besiktningar utförs.

Avtal

Förningen har avtal med HSB Förvaltning, HSB jurister, Länsförsäkringar, COMHEM, OWNIT, Sydsverige AB, Korigo, Qpark, Anticimex, Atlatis AB, OCAB, Asbling, UMIAS och med NOKAS och deras underleverantörer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målningsarbete är genomfört i:

Samtliga entréer både tak och golv

Källardörrar, även räcken kring källarhalsar

Garagenedfarter, även räcken kring garagenedfarter

Cykelskjul på Widells väg 1-5

Renovering av:

Tvättstugor med undantag för tvättstuga 1, 2 och 3 har genomförts eller är beslutat. Renoveringen omfattar byte av klinker, målning av väggar och service på maskiner. För tvättstuga 1, 2 och 3 skall beslut tas gällande omfattning av kommande renovering.

Fritidslokalen

Låssystem genom uppdateringar och kontinuerliga förbättringar

Branden på Thomsons väg och lägenhetsbranden.

Optimering av värmesystemet och värmepumpar för att uppnå kraven så som OVK mm.

Byte av fläktar, lagning av dörrar och dörrkomponenterna.

Erforderliga besiktningar har genomförts för att förebygga skador t ex för brandsystemet.

Nya kameror i anslutning till miljöhus och garage.

Styrelsen arbetar med sitt fastighetsansvar för att följa de normer och regler som krävs. T ex är värme-systemet föråldrat och kräver ytterligare effektivisering vilket kommer att kräva nya filter och pumpar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-04-26.

Vid besiktningen framkommer mindre synliga brister på fastigheter men trädgårdar var på flera ställen skadad. Styrelsen anser att åtgärder ska åtgärdas i tur och ordning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste åren planerar styrelsen för följande åtgärder: Diskussioner har inletts om att byta hiss-korgar på Widells väg och Thomsons väg. Dessa är under olika utredningar och det processer som måste följas noggrant innan vi tar beslut. Dessa åtgärder kommer ej att startas samtidigt och utan noggranna utredningar och information till medlemmar genom digitala tavlor och hemsida www.brfarvid.se

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 374 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

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen har avklarat projekt med god resultat och nya projekt att planera framöver som är följande: Hiss byte (prioriteras), Vatten ledningar, ventilations kanaler (återkommande var tredje år). Vi utför besiktningar kontinuerligt för att kunna planera vårt underhåll.

Andra icke-finansiella upplysningar

Styrelsen behöver vara i fullt antal för att kunna fördela arbetsuppgifter på korrekt sätt och undvika avhopp och alltför hög arbetsbelastning. Det krävs att de styrelsemedlemmar som har tekniska kunskaper, IT-kunskaper och är innovativa (förbättrande, förnyande) är rätt personer att leda föreningen framåt.

Föreningens ekonomi

Styrelsen höjde årsavgifterna i januari 2019 med 2 %. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 784kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har ännu inte tagit beslutat om eventuella avgiftshöjningar år 2020. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39.824.391 kr. Under året har föreningen amorterat 945.000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla from. 2022-01-01, det finns risk att avgälden kommer att höjas med väsentliga belopp.

Föreningens ekonomi går bra och det ser bra ut de kommande åren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	19 380	19 207	19 623	18 956	18 742
Rörelsens kostnader	18 368	16 664	16 096	13 962	14 163
Finansiella poster, netto	403	416	648	748	858
Årets resultat	609	2 127	2 879	4 246	3 451
Likvida medel & fin. placeringar	13 874	10 790	7 053	13 351	9 683
Skulder till kreditinstitut	39 824	40 770	41 779	42 586	30 025
Fond för yttre underhåll	19 734	19 750	18 834	18 459	17 821
Balansomslutning	69 937	69 409	68 121	66 614	49 394
Fastigheternas taxeringsvärde	196 363	196 363	196 363	167 345	167 345
Soliditet %	36	36	33	30	32
Räntekostnad kr/kvm	20	19	28	34	39
Låneskuld kr/kvm	1 707	1 748	1 791	1 826	1 287
Avgift kr/kvm	784	780	780	780	758

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 902 000	19 750 435	1 083 358	2 126 932	24 862 725
Avsättning till underhållsfond		968 000	-968 000		0
Ianspråktagande av underhållsfond		-984 643	984 643		0
Disposition av föregående års resultat:			2 126 932	-2 126 932	0
Årets resultat				609 348	609 348
Belopp vid årets utgång	1 902 000	19 733 792	3 226 933	609 348	25 472 073

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 226 933
årets vinst	609 348
	3 836 281

disponeras så att i ny räkning överföres	3 836 281
	3 836 281

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 379 682	19 207 190
		19 379 682	19 207 190
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 954 556	-1 532 454
Planerat underhåll	4	-984 643	-320 114
Fastighetsavgift/skatt		-469 778	-456 818
Driftskostnader	5	-10 006 748	-10 280 223
Övriga kostnader	6	-1 043 640	-1 180 684
Personalkostnader	7	-441 304	-427 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 466 851	-2 466 851
		-18 367 520	-16 664 165
Rörelseresultat		1 012 162	2 543 025
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 903	36 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 716	-453 085
		-402 813	-416 092
Årets resultat		609 348	2 126 932

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	55 430 329	57 889 118
Inventarier	9	16 122	24 184
		55 446 451	57 913 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		55 447 151	57 914 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 980	7 750
Avgifts- och hyresfordringar		44 329	107 540
Avräkningskonto HSB Malmö		3 873 621	5 788 917
Övriga fordringar	11	7 935	1 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	559 741	588 095
		4 489 606	6 493 491
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	10 000 000	5 000 000
		10 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>		0	1 340
Summa omsättningstillgångar		14 489 606	11 494 831
SUMMA TILLGÅNGAR		69 936 757	69 408 833

Balansräkning	Not	2019-04-30	2018-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 902 000	1 902 000
Fond för yttre underhåll	14	19 733 792	19 750 435
		21 635 792	21 652 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 226 933	1 083 358
Årets resultat		609 348	2 126 932
		3 836 281	3 210 290
Summa eget kapital		25 472 073	24 862 725
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15 16	21 729 741	39 759 391
Summa långfristiga skulder		21 729 741	39 759 391
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	18 094 650	1 010 000
Leverantörsskulder		1 613 103	1 007 142
Aktuella skatteskulder		36 961	31 316
Övriga skulder		643 880	774 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 346 349	1 963 926
Summa kortfristiga skulder		22 734 943	4 786 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 936 757	69 408 833

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018/2019.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,61 %.

Inventarier

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

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14.223.901 kr (fg år 14.223.901 kr)

Fastighetsskatt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2016 använts då de nya från 2019 inte erhållits ännu.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	18 276 513	18 184 515
Hysesintäkter	707 163	652 010
Årsavgifter el	10 000	10 000
Övriga intäkter	386 006	360 665
	19 379 682	19 207 190

Not 3 Reparationer

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Material löpande underhåll	271 013	179 647
Löpande underhåll av bostäder	18 687	1 681
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	115 636	22 412
Löpande underhåll tvättutrustning	249 902	99 111
Löpande underhåll av VA/sanitet	156 909	271 058
Löpande underhåll värme	110 417	200 269
Löpande underhåll ventilation	308 085	92 929
Löpande underhåll el	157 168	65 170
Löpande underhåll tele/porttelefon	91 226	87 337
Löpande underhåll hissar	258 000	154 170
Löpande underhåll markytor	55 462	295 430
Löpande underhåll garage och p-platser	7 187	18 722
Försäkringsskador	1 148 407	44 518
Skadegörelse	6 457	0
	2 954 556	1 532 454

Not 4 Planerat underhåll

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	422 375	213 746
Planerat underhåll	161 000	0
Planerat underhåll värme	0	24 500
Planerat underhåll ventilation	131 270	0
Planerat underhåll markytor	0	81 868
Planerat underhåll garage o p-plats	269 998	0
	984 643	320 114

Not 5 Driftskostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 136 914	3 526 013
El	716 590	703 324
Uppvärmning	2 880 187	3 031 766
Vatten	1 057 647	977 685
Sophämtning	758 739	677 777
Tomträttsavgäld	743 720	743 720
Övriga avgifter	712 951	619 938
	10 006 748	10 280 223

Not 6 Övriga kostnader

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Förvaltningsarvoden	383 164	507 397
Revisionsarvoden	22 725	22 163
Övriga externa kostnader	637 751	651 124
	1 043 640	1 180 684

Not 7 Arvode och andra ersättningar

	2018-05-01 -2019-04-30	2017-05-01 -2018-04-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor/Män	0 0	0 0
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	216 975	211 363
Revisionsarvode	62 500	61 500
Löner och andra ersättningar	62 062	61 225
	341 537	334 088
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	97 944	92 493
Övriga kostnader	1 823	440
	99 767	92 933
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	441 304	427 021

Not 8 Byggnader

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	93 940 856	93 940 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 940 856	93 940 856
Ingående avskrivningar byggnader	-36 051 738	-33 592 949
Årets avskrivningar	-2 458 789	-2 458 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 510 527	-36 051 738
Utgående redovisat värde	55 430 329	57 889 118
Taxeringsvärden byggnader	144 363 000	144 363 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	196 363 000	196 363 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-04-30	2018-04-30
Ingående anskaffningsvärden	314 622	314 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	314 622	314 622
Ingående avskrivningar	-290 438	-282 376
Årets avskrivningar	-8 062	-8 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 500	-290 438
Utgående redovisat värde	16 122	24 184

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-04-30	2018-04-30
Andel HSB Malmö	500	500
Andel fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Utgående redovisat värde	700	700

Not 11 Övriga fordringar

	2019-04-30	2018-04-30
Skattekonto	7 935	1 189
	7 935	1 189

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna ränteintäkter	42 575	15 609
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	517 166	572 486
	559 741	588 095

Not 13 Kortfristiga placeringar

Avser Fastränteplaceringar HSB ek för.

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-04-30	2018-04-30
Reservering enligt stadgar	968 000	1 237 000
Ianspråktagande enligt stadgar	-984 643	-320 114
	-16 643	916 886

Not 15 Långfristiga skulder

18.094.650 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden 1.010.000 kr.

	2019-04-30	2018-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	18 094 650	15 356 849
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	21 729 741	25 412 542
	39 824 391	40 769 391

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-04-30	2018-04-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	49 242 000	49 242 000
	49 242 000	49 242 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-04-30	2018-04-30
Upplupna räntekostnader	33 620	36 983
Förutbetalda hyror och avgifter	1 591 721	1 448 558
Övriga upplupna kostnader	721 007	478 384
	2 346 348	1 963 925

Malmö


26/9 -2019


Arben Shala
Ordförande


Admir Husic


Malik Chaudhry

Fehmi Topallaj


Abbas Alawieh



Lars Sigurdsson




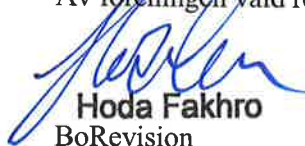

Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

26/9 -2019


Jörgen Lauridsen
Av föreningen vald revisor


Tigran Toft
Av föreningen vald revisor


Hoda Fakhro
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 1/5-2018--30/4-2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Arvid i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26/9 2019


Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jörgen Lauridsen

Av föreningen vald revisor


Tigran Toft

Av föreningen vald revisor

Motion till ordinarie föreningsstämma 2019 i HSB brf Arvid i Malmö

Motion I

Styrelsen skall bo i föreningen

De förtroendevalda i styrelsen skall bo i föreningen. De som inte bor i bostadsrättsföreningen har ingen rösträtt. De har inte heller någon direkt kommunikation med medlemmarna. De är svåråtkomliga för medlemmarna som telefonledes söker kontakt. Brev till styrelsen kan bli besvarade men svaren kan också utebli.

Föreningens underhåll blir också lidande p g a att de inte ser eller känner av behoven eftersom de inte dagligen kommer i kontakt med vad som sker i föreningen.

Mitt förslag är att enbart personer som bor i föreningen skall vara valbara till styrelsen med undantag av en interimstyrelse..

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt mitt förslag.

Malmö 2019-05-23



.....
Eva Hovstadius läg nr 105

Malmö 2019-06-15. PK/PK.

Brf Arvid.

Motion Nr 1.

Inlämnat av Eva Håstadius,

Svar:

Styrelsen skall bo i föreningen.

Motionären tar upp en viktig fråga som berör grundvärdena inom HSB:s föreningar.

Det skall noteras att det enligt stadgarna är alla medlemmar som fullgjort sina skyldigheter rätt att nomineras och väljas till uppdrag inom Brf föreningar.

Motion till HSB Sverigestämma 2019 har behandlats där man medverkar till att en majoritet i styrelsen ska bo i föreningen.

Motionären pekar på en del frågor och påståenden som styrelsen inte delar då styrelsen strävat efter att ge god service till medlemmarna via fastighetskontoret och förvaltaren.

Fastighetsbesiktningar skett enligt stadgarna och har tillsyn skett av fastigheter och grönområden och kommer en del förändringar att ske.

Det har skett en klar förbättring av Brf Arvids ekonomi .

Brf Arvid har tillsatt en valberedning som arbetar och arbetat för att få fler att ställa upp för de uppdrag som blir lediga vid varje stämma och som stämmorna har att ta ställning till.

Det är av största vikt att medlemmarna i Brf Arvid nominerar folk som bor i föreningen och som har kunskanden eller viljan att ta ansvaret.

Det är viktigt att valberedningen har en möjlighet att få in alla nomineringarna för att kunna lägga fram ett förslag där nuvarande valda och de som blir nominerade i samverkan kan arbeta för att det blir de bästa lösningarna för Brf Arvid och medlemmarna där.

Sedan är det stämman som har att ta beslut vem som ska väljas till uppdragen oavsett om de bor i föreningen eller ej.

Styrelsen delar inte motionärens uppfattning om servicegraden och menar att den blivit bättre under året.

Med ovan skrivna anser styrelsen motionen besvarad.

Motion till ordinarie föreningsstämma i HSB brf Arvid i Malmö 2019

Motion 2

Extern bostadsrätts-revisor - konsult

Föreningen har oftast svårt att hitta intresserade amatörrevisorer ibland medlemmarna. Jag anser att revision och granskning är en mycket viktig del i en bostadsrättsförening och att felaktigheter upptäcks i god tid så att fastigheter och lägenheter inte minskar i värde p g a bristande underhåll, stora oskäligena entreprenörkostnader, stora lån, vitesföreläggande, eller det värsta scenariet att bostadsrättsföreningen går i konkurs.

Ibland kan det säkert vara svårt för en intern (medlem) amatör revisor att utföra en tillräcklig revision och granskning i en stor bostadsrättsförening, trots de interna kurserna på HSB Malmö. Vilka är varningstecknen, vad skall de granskas, hur ofta skall de kontrollera fakturor, intagna offerter och anbud, beslutsprotokoll, styrelseprotokoll, handkassa, budgetförslag, underhåll m m

Mitt förslag till beslut är att byta ut föreningens två amatör revisorer ibland medlemmarna till en extern revisionskonsult som är anställd hos en Revisionsbyrå och har rätt utbildning för sitt uppdrag. Redovisningsföretag i Malmö pris ca 60 000 kr/år och minst 12 gånger/år (ca prisuppgift inhämtat från offert genom Ageras) samt tilläggstjänster går att få. Våra interna revisorer kostade i fjol 64 400 kr/år samt Borevision 22 163 kr.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt mitt förslag

Malmö 2018-05-16

.....
Eva Hovstadius läg nr 105

Styrelsens svar på motioner till ordinarie föreningsstämma i HSB
Brf Arvid i Malmö 2019

**Motion om Extern bostadsrättsrevisor - konsult av Eva Hovstadius
lägenhet nr:105**

Styrelsen vill med anledning av motionen avge följande svar:

Av §25 i föreningens stadgar framgår att revisorerna till antalet ska vara lägst två och högst tre. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman.

Stämman väljer alltså en eller två interna revisorer och HSB utser sedan en extern revisor utöver dessa.

Den externa revisorn som utses av HSB är en auktoriserad revisor som är anställd på ett revisionsföretag. För närvarande är det Borevision som har utsetts till extern revisor i HSB Brf Arvid.

Föreningens verksamhet granskas under verksamhetsåret både av de interna revisorerna och den externa revisorn. Resultatet av revisorernas granskning framgår av revisionsberättelsen som delats ut till medlemmarna tillsammans med årsredovisionen.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och föreslår att föreningsstämman avslår motionen.

Motion till HSB brf Arvids ordinarie föreningsstämma 2019

Motion 1

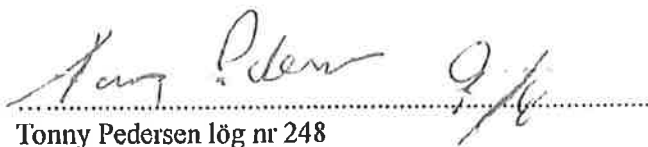
Anslag med information i entré om störningar

Många medlemmar störs av kraftiga störningar med borringar i betong, spikningar i golv, bankande vid ex. rivningar m m Störningarna kan vara så kraftiga att du inte kan föra ett samtal, tala i telefon eller höra radio och TV. Informationen är därför viktig för vet man vad som pågår och medlemmen sköter sina tillåtna störningstider då är det betydligt lättare att acceptera.

Mitt förslag : Anslag skall sättas upp i entrén där man bor när en medlem bestämt sig för större reparationer eller ombyggnader av lägenheten. Informationen skall innehålla en planerad start- och sluttid samt namn och lägenhetsnummer.

Jag föreslår stämman att besluta enligt föreslagen åtgärd.

Malmö2019-06-01


.....
Tony Pedersen lög nr 248

Malmö 2019-06-15

Brf Arvid

Inlämnat av Tonny Pedersen lgh 248

Motion 1

Anslag med information i entré om störningar

Man har som medlem ett eget ansvar att följa de regler som är satta för föreningen. Anvisning för störningstider står i tavlorna i varje entré. Om man inte som medlem följer de tider som är angivna får man kontakta föreningens störningsjour utanför kontorstid.

Lappar att sätta upp vid större renoveringar finns att hämta på kontorets öppettider.

Styrelsen anser att motionen ovan får anses besvarad.

Motion till HSB brf Arvids ordinarie föreningsstämma 2019

Motion 2

Föreningsstämmor

Nuvarande föreningsstämmor har hållits i Kryddgårdsskolan eller i föreningens festlokal. I Kryddgårdsskolan som är larmad har man vissa år fått sluta stämmorna i förtid p g a larmet, en gång fick alla medlemmar lämna skolan utanför p g a att ingen kom för att avlarna och öppna skolan. Medlemmarna fick promenera till föreningens festlokal istället. Ingen hänsyn togs till medlemmar med handikapp och rullatorer. Vissa lokaler är också väldigt trånga och saknar hörslingor och mikrofoner, stolarna är inte sittvänliga när en stämma ordinarie föreningsstämma beräknas ta ca 2-3 timmar.

Mina förslag:

Föreningsstämmor skall hållas på vardagskvällar ca 18.30, så alla ges möjlighet att närvara. Lokalen skall vara utrustad för biosittning samt med hörslingor och mikrofoner som ex.Folkets Hus. Möjligheter finns där för olika slags förtäring efter stämman. Nära bussförbindelser vid föreningens fastigheter samt busshållplats vid Folkets Hus. Samåkning är ett annat alternativ för transport.

Jag föreslår stämman att besluta enligt mina förslag.

Malmö 2019-06-01

Tonny Pedersen 9/6

 Tonny Pedersen läg nr 248

Malmö 2019-06-15

Brf Arvid

Inlämnat av Tonny Pedersen lgh 248

Motion 2

Föreningsstämmor

Brf Arvid har de senaste åren haft sina stämmor på Kryddgårdsskolan som är den lokal som ligger närmst Arvid och kan ta fler än 100 besökare om det finns behov för detta. Lokalen är även handikappvänlig. Att föreningen haft stämma i festlokalen har berott endast på ren nödlösning.

Lättare förtäring erbjuds redan på varje stämma.

Genom att erbjuda bättre högtalaranläggning kan problem undanröjas.

Denna lokal är även gratis att utnyttja efter bra samarbete med skolan.

Styrelsen anser att fler besökare borde kunna gå på möten och stämmor under lördagar och söndagar.

Ett bifall till motionen skulle innebära betydande merkostnader för medlemmarna i Brf Arvid.

Styrelsen anser med ovan angivna skäl att motionen anses besvarad.

Motion till HSB brf Arvids ordinarie föreningsstämma 2019

Motion

Parkeringen Thomsons väg

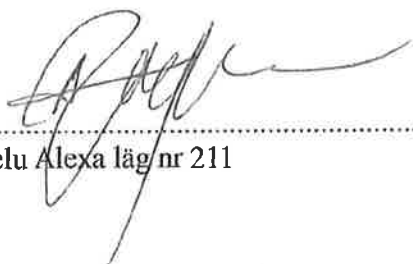
Halva parkeringen Thomsons väg ca 50 platser har nu varit avstängd en längre tid. Behovet av parkeringsplatser är stort om man ser till parkerade bilar som står tätt intill varandra längs med hela Thomsons väg och de parkerade bilarna utgör en säkerhetsrisk när man kör ut från garage och tomt. Alla bilburna besökare eller entreprenörer som skall besöka eller arbeta i föreningen har ingen plats att ställa sina bilar.

Avstängningen är inte ekonomiskt försvarbart eftersom vi betalar tomträttsavgäld (utgifter) till kommunen men intäkterna (hyra för p-plats) uteblir p g a avstängningen.

Mitt förslag är att öppna upp den stängda delen av parkeringen Thomsons väg men utan någon inblandning av Q-Park som tidigare.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2019-05-31



Eugen-Nelu Alexa läg nr 211

Malmö 2019-06-11. PK/PK.

Svar på motion från Eugen-Nelu Alexa. Lgh nr 211.

Motion Parkeringen Thomsons väg.

Styrelsen haft ett antal överläggningar med Q Park för att minimera deras platser enligt deras avtal och kommer dessa att succesivt tas tillbaka.

Inom kort kommer ett 20-tal p-platser att tas tillbaka och erbjudas de boende i Brf Arvid och hoppas styrelsen att dessa blir uthyrda på sedvanliga villkor.

Som bekant har det varit problem som Q Park inte klarat att bemästra varför man fått stänga denna del.

Kommer avtalet med Q Park inte att förlängas när avtalstiden går ut utan kommer de platserna att erbjudas de boende i Brf Arvid.

Behovet av parkeringsplatser blir större och större i denna del av staden och kryper parkeringsautomaterna närmare och närmare denna del av gatorna i Rosengård.

Styrelsen menar att motionen får anses som besvarad med utlåtandet ova,

Motion till ordinarie föreningsstämma för HSB brf Arvid i Malmö 2019

Motion 1

Maskinell borstning samt rengöring av asfalt- och plattgångar

Föreningens samtliga asfalt- och plattgångar har beläggningar av grenar, sand, matrester (medlemmar matar fåglar), fågelträck, sopvatten från medlemmars rinnande soppåsar, sopvatten från sopkärnen som uppstår när sopmännen transporterar och tvättar dem utanför miljöhusen, målarfärg samt barnens klotter på gångarna, Gångarna är inte borstade eller rengjorda på 9 år (undantagsvis 1 gång utanför entréer) och de är mycket smutsiga, ohygieniska, och det ser inte inbjudande ut för varken medlemmar, gäster, mäklare eller kunder. Tyvärr så kastar medlemmar ut mat från balkonger (till fåglar?), vi har för tillfället en råttinvasion som aldrig tidigare har varit fallet i vår förening. Rejl rengöring är därför en nödvändighet, samt brev till de medlemmar som dagligen kastar ut mat och frukt att vidtaga rättelse.

Nedfallna grenar och grus från sandlådor kan också utgöra fallrisker för gående.

Mitt förslag är att samtliga plattgångarna borstas maskinellt en gång i kvartalet samt borstas och tvättas med maskin en gång per år. Asfaltgångarna bör också borstas. Dessa åtgärder skall finnas med i markskötselavtalet.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagna åtgärder.

Malmö 2019-05-20



Gunn Thulin läg nr 249

Malmö 2019-06-15

Brf Arvid

Inlämnat av Gunn Thulin lgh 249

Motion 1

Maskinell borstning samt rengöring av asfalt och platt gångar

Tyvärr är det så att medlemmarna i föreningen inte följer de ordningsregler som gäller och därmed orsakar de problem som motionären tager upp med nedsmutsningar som följd.

Medlemmar som kastar ut frukt får rättelse. Dock är det viktigt att andra medlemmar meddelar kontoret när de upptäcker att andra smutsar ner.

Anticimex är insatt i problemen med råttorna och jobbar med olika åtgärder kring detta. Boende kan underlätta genom att inte slänga matavfall i sopkorgarna utanför sina entréer, försluta sina påsar ordentligt innan man slänger i miljöhusen.

Styrelsen skall undersöka kostnader för maskinell borstning samt rengöring av asfalt och platt gångar genom att ta in offerter.

Styrelsen anser att motionen anses besvarad.

Motion till ordinarie föreningsstämma för HSB brf Arvid i Malmö 2019

Motion 2

Ändring av tomtens planläggning och tomtritningar

Styrelse och förvaltning har egenmäktigt ändrat tomtens planläggning enligt tomtritningarna. De har anlagt en fotbollsplan med stora mål för vuxna mitt på en gräsmatta mot block 3:s södra gavel, med påföljden att gräsmattan försvunnit på en stor yta.

Ett av målen är placerad alldeles i anslutning till en grillplats med pergula, samt mot en lekplats med klätterställning och gungor, en plattgång och slutligen mot en husfasad.

Om någon person sparkar hårt och missar målet med nät, är risken stor att små barn i klätterställningen eller gungorna träffas av fotbollen, någon person kan gå förbi på plattgången och bli träffad, samt fönster på gaveln kan också träffas.

Placeringen av målet utgör därför en person skaderisk samt en brandrisk om fotbollen träffar grillen som brinner eller glöder och gnistor far runt om det är torrt i markerna.

Mina förslag till åtgärd är att man snarast återställer tomten till ursprungligt skick, genom att ta bort fotbollsmålen och så nytt gräs.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2019-05-20



Gunn Thulin läg, nr 249

Malmö 2019-06-16. PK/PK.

Brf Arvid.

Inlämnat av Gunn Thulin Läg. Nr 249.

Motion 2

Ändring av tomtens planläggning och tomtritningar.

Motionären anför i sin motion att det inte går att ändra innehållet i en tomtritning som skrevs för ett antal år sedan.

Mycket kan hända under en lång tidsperiod och förutsätter styrelsen att man kan ändra i dessa i takt med att det finns behov av förändringar.

Brf Arvid har förändrats under de gångna åren i takt med samhällsutvecklingen och behov uppstått av förändringar och har dessa föregåtts av överläggningar med olika entreprenörer som borde kunna

Lägga förslag som täcker in de krav på säkerhet som ska finnas vid olika lekredskaps placering och pågår planering för dessa kontinuerligt.

Självfallet ska alla risker elimineras innan de planerade åtgärderna sker.

Med ledning av ovan skrivna anser styrelsen att motionen får anses vara besvarad.

Motion till ordinarie föreningsstämma för HSB brf Arvid i Malmö 2019

Motion 3

Tonutmark och utemiljön: samtliga gräsmattor, träd, buskar, häckar, rabatter, stubbar samt ledstång

Gräsmattorna består snart av enbart jord och ogräs, träd och buskar som skall beskåras (behöriga) tidigt på året innan saven stiger är inte beskurna på 9 år ,vilket gör att de inte mår bra, torra trädgrenar faller ner och vissa buskar har dött. Häckplantor av spirea har dött vid staket. Rabatterna saknar matjord, nivån i rabatterna är minst en decimeter under plattgångarna (nylagda 2006) och snart faller ytterplattorna ner i rabatterna (dyr återställning). Vid varje rensning av ogräs försvinner mycket jord.

Gamla trädstubbar utmed staketet Thomsons väg – von Lingens väg har blivit bon åt råttorna. Underhåll och skötsel av utemiljön är ett stort frågetecken varje år trots avtal om markskötsel och förvaltning vilket är kostsamt för medlemmarna. Medlemmarna skall inte behöva påpeka dessa brister, de skall kunniga chefer för markskötseln se, fotografera och informera styrelsen som skall verkställa åtgärderna.

Förslag till åtgärder:

Gräsmattorna måste gödslas och sås i med nya gräsfrön. Träd och buskar som redan är döda skall tas bort, gamla trädstubbar skall fräsas bort utmed staketet Thomsons väg – von Lingens väg. Beskärning (behörig) av träd och buskar i början av 2020. Döda häckplantor av spirea skall ersättas utmed von Lingens väg (höst eller vår). Ny matjord måste läggas på i rabatterna snarast. Ledstång vid trappa (busshållplats) ersättas med ny.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagna åtgärder.

Malmö 2019-05-20



Gunn Thulin läg nr 249

Malmö 2019-06-16. PK/PK.

Brf Arvid.

Motion ☺

Inlämnat av Gunn Thulin. Lgh 249.

Tomtmark och utemiljön: Samtliga gräsmattor, träd och buskar, häckar, rabatter, stubbar samt ledstång.

Svar:

Styrelsen påbörjat ett arbete i samarbete med entreprenörer och för betydande summor för att förverkliga delar av de förslag som motionären lagt.

Det har varit stora bekymmer med byte av flera entreprenörer, därför har en del arbetsuppgifter blivit eftersatt.

Döda träd ska tas bort och övriga träd ska göras vid.

Detta ska vara klart innan stämman.

Buskar som dött och rabatter ses över och ska tidsplanen för dessa kunna presenteras på stämman.

Trädgårdsanläggare har lagt en del förslag som skall kostnadsberäknas men även planeras till rätt tidpunkt på året.

Styrelsen menar med ovan skrivna att motionen får anses vara nbesvarad,

Motion 4

Likvärdiga- och nya markiser på balkongerna

Många har gamla smutsiga och söndriga markiser på sina balkonger som hänger och fladdrar för vinden, en del saknar markiser samt en medlem har satt upp vardagsrumsgardiner trots utlämnad broschyr om uppgifter vad som gäller för balkonger.

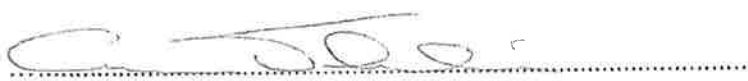
Alla måste ha likvärdiga markiser på balkongerna, men många har kanske inte råd och tycker det är för dyrt att köpa nya. Förvaltaren har tidigare presenterat ett ca pris på 7 000 kr om medlemmarna köpte markiserna på ett visst ställe.

Mina förslag är:

1. att alla måste ha likvärdiga markiser på balkongerna enl. tidigare beslut och information.
2. Förvaltaren skall skicka ut en enkät förfrågan till samtliga medlemmar, med frågan om de är intresserade av att köpa nya markiser till balkongen, underskrifter, läg erfordras på enkäten.
3. Om intresset är stort, kan förvaltaren förhandla fram ett betydligt billigare pris/balkong för 2:or och 3:or.
4. Förvaltaren skall meddela styrelsen samt återkomma med priset till de som är intresserade och beställa till samtliga intressenter som får betala de nya markiserna genom sin avgiftsavi (hyran). Detta skall framgå i enkäten. Blir priset inte mycket billigare än 7 000 kr har naturligtvis medlemmen rätt att ångra sig, och meddela förvaltaren.
5. Styrelsen protokollför samtliga uppgifter från förvaltaren.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt mina förslag.

Malmö 2019-05-20


Gunn Thulin läg nr 249

Malmö 2019-06-15

Brf Arvid

Inlämnat av Gunn Thulin lgh 249

Motion 4

Likvärdiga och nya markiser på balkongerna

För de Brf som för ett antal år sen byggde ut sina balkonger ingick installation av rullgardiner på balkongerna.

Att underhålla dessa ligger på varje enskild medlem. Föreningen har gått ut med förslag till medlemmarna om var de kan vända sig till att köpa in nya. I senaste utskicket hade vi erbjudande från persiennexperten. De erbjöd även räntefri avbetalning samt vet vilken väv föreningen använder sig av.

Föreningen kan som tidigare tillsammans med förvaltaren ta fram ett bra erbjudande för de boende men det blir i slutändan ett ärende mellan den boende och markistillverkaren att slutföra affären.

Styrelsen anser att motionen ovan anses besvarad med utlåtande ovan.

Motion till ordinarie föreningsstämma 2019 för K&B om Åter i Malmö

Motion I

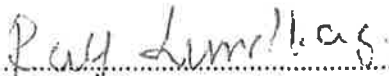
Tvätthallar i garage 1 och 2

Tvätthallarna skall renoveras enligt Miljöförvaltningens krav som avser småskaliga tvätthallar för handtvätt i en bostadsrättsförening.

Mitt förslag är att tvätthallarna åter skall öppnas upp för de medlemmar som hyr en garageplats, och biltvätten skall gälla för en bil/garageplats.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2019-05-27


.....
Ralf Lundberg läg nr 241

Malmö 2019-06-11. PK/PK.

Motion 1.

Inlämnat av Ralf Lundberg Lgh Nr 241.

Tvätthallar i garage 1 och 2.

Svar:

Motionären yrkar att i Garage 1 och 2 skall tvätthallarna öppnas igen för biltvätt med möjlighet för handtvätt.

Styrelsen har haft detta ärende under behandling en längre tid och då kommit fram till att man stänger tvätthallarna.

Bakgrunden till stängningen är Miljöförvaltningens krav på bättre rening av vattnet som användes vid biltvättningar och de föroreningar som finnes på fordonen inte minst oljor och fetter.

Offerter tagits in på utrustning för rening av processvattnet vid tvätthallarna och är det betydande kostnader för dessa samt tömning av tvättgropar m m.

Dessutom kräver utrustningen betydande plats vid tvätthallarna och kräver utrymme.

Motionären menar att öppnande av tvätthallarna innebär att det endast är de som hyr parkeringsplats i garagen har tillgång till tvätthallarna.

Tyvärr är det fler som använder tvätthallarna än bara de som har rätt till detta.

Styrelsen yrkar avslag på motionen med tanke på betydande kostnadsökningar som motionären föreslår med sitt förslag.

Motion till ordinarie föreningsstämma 2019 för HSB bnf Arvid i Malmö

Motion 2

Störningar vid reparationer samt ombyggnader i lägenheter

Mina förslag avseende störningar (ex. borrar i betong, spikn. & bankande) i samband med reparationer och ombyggnader av lägenheter skall begränsas till:

Vardagar kl 08.00 – 18.00

Lördagar kl 09.30 – 16.00

Sön- och helgdagar skall inga sådana störningar få förekomma.

Jag föreslår stämman att besluta enligt föreslagna tidsangivelser för störningar

Malmö 2019-05-27



Ralf Lundberg lög nr 241

Malmö 2019-06-11. PK/PK.

Motion 2.

Ralf Lundberg.

Svar:

Störningar vid reparationer samt ombyggnader i lägenheter.

Motionären tar upp en angelägen fråga som diskuteras på många årsstämmor och där medlemmarna motionerar i samma riktning som motionären.

Det är nu inte så lätt att minska tiderna för att renovera sin egen bostadsrätt och kan många renoveringar vara betydande och pågå under längre tid med störningar för omkringboende.

Problemen blir inte mindre när det gäller hus med många bostäder och lokaler.

Styrelsen ställs inför många överväganden när man ska fastställa godkända tider för störande verksamhet.

Fastställes tiderna för störande verksamhet för korta innebär detta att varje renovering kommer att ta länge tid att genomföra vilket också är ett problem.

Motionären lagt förslag om att störningar i samband med reparationer skall begränsas till vardagar 08.00 och 18.00. och lördagar 09.30 – 16.00. Söndagar och helgdagar ingen störande verksamhet.

Styrelsen menar för sin del att man får acceptera längre störningstider med tanke på att det är betydande investeringar som varje bostadsrättshavare gör vid renoveringar.

Styrelsen menar att nuvarande regler skall tillämpas framöver och att motionen anses vara besvarad.

Motion till HSB brf Arvids ordinarie föreningsstämma 2019

Motion 3

Medlemmarnas Fritidslokal Thomsons väg

Jag och många andra medlemmar har ifrågasatt varför Fritidslokalen (pingislokalen) fortfarande är stängd. Utestängning av medlemmarna har pågått i flera år. Lokalen är till för att utöva aktiviteter som ex. pingis, dart, gymnastik m m för föreningens medlemmar.

Jag har många gånger frågat förvaltaren när lokalen skall öppnas och hon har berättat att man lagt om el och målat lokalen men nu senast väntade man på någon slags möblering.

Vi medlemmar vet att styrelsen lånar ut lokalen som lunchrum åt entreprenörer. Alla entreprenörer och arbetsgivare är skyldiga att ordna lunchrum åt sina anställda, det är absolut inte föreningens sak att hålla entreprenörernas anställda med lunchrum, denna verksamhet har pågått länge. Kostnaderna blir stora för medlemmarna att underhålla lokalen efter entreprenörernas anställda, detta är inte acceptabelt.

Mina förslag är att omedelbart öppna upp lokalen för medlemmarna, och fortsättningsvis får lokalen inte användas som lunchrum eller förvaring åt entreprenörer och deras anställda.

Jag föreslår stämman att besluta enligt mina förslag.

Malmö 2019-05-27



Ralf Lundberg läg nr 241

Malmö 2019-06-11. PK/PK.

Motion 3

Ralf Lundberg.

Svear.

Medlemmarnas fritidslokal Thomsons Väg.

Ralf Lundberg och andra medlemmar i Brf Arvid saknar sin pingislokal på Thomsons väg sedan flera år tillbaka.

Fanns det igen efterfråga på aktiviteter i lokaler och saknades en arbetsduglig fritidskommitté varför styrelsen beslöt att använda lokalen och minska kostnaderna för reliningen genom att föreningen slapp att betala kostnaderna för entreprenörernas användning av lokalen.

Under tiden undersökte styrelsen lokalens framtida användning för olika arrangemang efter reliningen.

Samtidigt fick föreningen fram personer som kunde bilda en fritidskommitté med god hjälp av förvaltaren.

Styrelsen beslutat om satt rusta upp lokalen att användas för olika ändamål och lokalen rustats upp med fönsterbyten, målningsarbeten och möbelinköp till ett betydande belopp.

Nu pågår en aktivitetsfas där medlemmarna ska säga sitt och ge besked om hur lokalen ska fyllas med olika aktiviteter och kan lokalerna användas till mycket i samförstånd.

Diskuteras lås och säkerhetsfrågor och när detta är klart kommer det att öppnas.

Styrelsen beklagar att det tagit tid men nu är det medlemmarna som ska se till så att det blir aktiviteter i lokalen.

Styrelsens uppgift är att utnyttja alla lokaler på bästa sätt och ansvaret att minska kostnaderna inom Brf Arvid nu och framöver.

Med ledning av ovanstående yrkar styrelsen att motionen anses som besvarad.

Motion till HSB brf Arvids ordinarie föreningsstämma 2019

Motion

Röstkort för medlem på föreningsstämma

Medlemmarna har de sista stämmorna erhållit en liknande vit post it lapp som röstkort vid avbockningen. Röstkort utan text, i detta format och med vit färg är svår att se för rösträknaren vid röstning genom handuppräckning. Vill någon fuska är det lätt att sträcka upp en vit lapp eller vid slutna omröstning lämna in en vit lapp trots att man inte har rösträtt, och det gör det svårt att upptäcka för rösträknaren om lappen är den som lämnades vid avbockningen. För att underlätta för rösträknarna och förhindra uppkomsten av fusk föreslår jag följande:

Mitt förslag är att man återgår till röstkort med kraftig grön, blå eller röd färg och med följande text på en sida

Röstkort
för ordinarie Föreningsstämma HSB brf Arvid år 20.....

Vid extra stämma byter man ut ordet ordinarie mot extra.

Jag föreslår stämman att rösta enligt mitt förslag

Malmö 2019-06-04

Lennart Svensson

Lennart Svensson läg nr 142



Malmö 2019-06-15

Brf Arvid

Inlämnat av Lennart Svensson

Motion

Röstkort för medlem på föreningsstämma

Motionären tar upp en angelägen fråga vid öppna omröstningar där det ofta sker med de röstsedlar eller fullmakter som erhållits vid avprickningen.

Det är viktigt att inga felaktigheter eller missförstånd uppstår.

Styrelsen ger bifall till röstkort med färg och text.

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.