



# ÅRSREDOVISNING

1/5 2015 – 30/4 2016

**HSB BRF  
ARVID  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Arvid kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 22 oktober 2016 klockan 11.00

**Lokal: Gymnastiksalen på Kryddgårdsskolan Voughts väg 15**

---

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen har skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor.
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner 3
19. Avslutning
20. Övriga frågor





## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2015-05-01 - 2016-04-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen 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 widellsväg 1-5 och Thomsons väg 6-26. Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1970.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	3st
2	149st
3	170st
4	0st
5	1st
Lokaler, bostadsrätt	18st
Lokaler, hyresrätt	0st
Garage	170st
Parkeringsplatser	150st
Total lägenhetsyta 23,325 kvm	
Lägenheternas medelyta 71,7 kvm.	

5



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Arvid i Malmö

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 oktober 2015  
Närvarande var 46 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Arben Shala
Vice ordförande	Admir Husic
Sekreterare	Marinela Draghici
Ledamot	Lars-Göran Synnergren
Ledamot	Fehmi Topallaj
Ledamot	Per Gylling
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arben Shala och Admir Husic. Styrelsen har under året hållit 24 sammanträden dvs 12 st. styrelsemöten och 12 st. byggmöten.

### **Firmatecknare två i förening**

Arben Shala, Admir Husic, Lars-Göran Sigurdsson

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Annika Blomhage, Besnik Ibishi, Inger Bannura

### **Representanter i HSB Malmö fullmäktige**

Arben Shala och Admir Husic

### **Vicevärd**

MafaAB

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

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Reliningen i centrum - stort projekt.

Byte av dörrar till tvättstugor.

Målning av hissdörrar.

Underhåll efter vattenskador.

Styrelsen har dessutom under räkenskapsåret genomfört följande åtgärder:

Köpt dator och dator program. Uppdatering och uppgradering av kontorets mjukvara.

Tömning av oljeavskiljare.

Storstädning av båda underjordiska garagen.

Förbättringar och uppdateringar i låssystemet.

Förebyggande åtgärder så som kameror i miljöhusen.

Besiktningar av olika slag för att förebygga oförutsedda skador



HSB Brf Arvid i Malmö

Optimering av VVS system.

Förebyggande uppdateringar och uppgraderingar av mjukvara, låssystem mm.

Besiktning av brandsystem för att undvika brandfallor samt andra små projekt och uppföljningar från underhållsplanen som driver föreningens intresse framåt.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 26:e april 2016. Vid besiktningen framkom några mindre fel. Vissa är redan åtgärdade i skrivande stund. Fuktigheten på väggarna i garaget på Widells väg är under uppsikt och orsaken undersöks.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Vattenledningar och hissar. Styrelsen planerar även för utbildning av medlemmar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel som kompletteras med så lite lån som möjligt.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 780 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016 upprättade budgeten visade att ekonomin framåt ser bra ut. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2016.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 586 053 kr. Under året har föreningen amorterat 634 592 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1,5 %/ år.

Styrelsen anser att amortera rimlig nivå för att inte skapa negativa siffror. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

#### **Kommentarer till Årets resultat**

Styrelsen har gjort sitt yttersta att stabilisera och hålla ekonomin stabil vilket är styrelsens främsta uppgift.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**  
Vattenledningar och hissbyte.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 384 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.

#### **Ekonomisk ställning och resultat**

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



HSB Brf Arvid i Malmö

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	18 956	18 742	17 791	17 420	16 214
Rörelsens kostnader	-13 961	-14 163	-18 356	-18 556	-17 513
Finansiella poster, netto	-748	-858	-934	-1 024	-1 122
Årets resultat	4 246	3 451	-1 499	-2 160	-2 421
Likvida medel & fin. placeringar	13 351	9 683	5 079	6 762	10 543
Skulder till kreditinstitut	42 586	30 025	30 404	30 742	34 083
Fond för yttre underhåll	18 459	17 821	16 300	17 265	17 664
Balansomslutning	66 614	49 394	45 934	58 963	54 232
Fastighetens taxeringsvärde	167 345	167 345	167 345	167 345	147 473
Balanserat resultat	-4 750	-7 564	-4 544	-3 349	-1 327
Soliditet %	30%	32%	26%	28%	29%

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-4 112 858
Årets resultat	4 246 157
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-784 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	146 832
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-503 869</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-503 869
-------------------------	----------

S





## HSB Brf Arvid i Malmö

		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	18 955 691	18 472 027
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 640 332	-9 021 828
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-401 206	-365 090
Löpande underhåll	Not 4	-1 218 481	-1 181 600
Periodiskt underhåll	Not 5	-146 832	-158 028
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 166 256	-839 252
Fastighetsskatt/avgift		-424 282	-416 182
Tomträtsavgäld	Not 7	-743 720	-743 680
Avskrivningar	Not 8	-1 219 950	-1 438 048
Summa fastighetskostnader		-13 961 058	-14 163 707
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4 994 633</b>	<b>4 308 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		33 873	64 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 350	-922 170
Summa finansiella poster		-748 477	-857 670
<b>Årets resultat</b>		<b>4 246 157</b>	<b>3 450 649</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		4 246 157	3 450 649
Avsättning underhållsfond		-784 000	-1 679 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		146 832	158 028
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-637 168	-1 520 972
<b>Överskott</b>		<b>3 608 989</b>	<b>1 929 677</b>



## HSB Brf Arvid i Malmö

## Balansräkning

2016-04-30

2015-04-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 9 36 730 777

37 942 665

Inventarier

Not 10 40 308

48 370

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 15 542 732

1 096 188

52 313 81739 087 223*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 12 700

700

700700

Summa anläggningstillgångar

52 314 51739 087 923*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

69 033

24 215

Avräkningskonto HSB Malmö

13 340 703

3 671 162

Övriga fordringar

Not 13 2 277

10 105

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 877 659

588 308

14 289 6724 293 791

Kortfristiga placeringar

Not 15 0

6 000 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

10 300

12 000

10 30012 000

Summa omsättningstillgångar

14 299 97210 305 791

Summa tillgångar

66 614 48949 393 714

S



## HSB Brf Arvid i Malmö

## Balansräkning

2016-04-30

2015-04-30

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 902 000

1 902 000

Fond för yttre underhåll

18 458 549

17 821 381

20 360 54919 723 381*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-4 750 026

-7 563 507

Årets resultat

4 246 157

3 450 649

-503 869-4 112 858

Summa eget kapital

19 856 68015 610 523

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

41 951 46129 565 253

41 951 461

29 565 253

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

634 592

459 592

Leverantörsskulder

1 275 000

148 560

Fond för inre underhåll

785 034

857 209

Övriga skulder

Not 19

88 993

77 708

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 022 7292 674 868

4 806 348

4 217 937

Summa skulder

46 757 80933 783 190

Summa eget kapital och skulder

66 614 48949 393 714

## Poster inom linjen

## Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 242 000

41 200 000

varav frigjorda

0

3 063 000

## Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Malmö



## HSB Brf Arvid i Malmö

### Redovisningsprinciper m.m.

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,70 %

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt 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 2015.

#### Inkomstskatt/underskottsavdrag

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		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	18 185 382	17 700 168
	Hysesintäkter	685 421	698 648
	Årsavgift el	3 832	11 500
	Övriga intäkter	128 389	156 374
	Bruttoomsättning	19 003 024	18 566 690
	Avsatt till inre fond	-47 333	-94 663
	<b>Summa</b>	<b>18 955 691</b>	<b>18 472 027</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 622 553	2 623 321
	El	731 154	739 689
	Uppvärmning	2 981 999	3 098 476
	Vatten	982 174	995 014
	Sophämtning	707 160	732 959
	Övriga avgifter	615 292	832 369
	<b>Summa</b>	<b>8 640 332</b>	<b>9 021 828</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	201 247	184 475
	Revisorsarvode	58 100	50 700
	Löner och andra ersättningar	57 658	56 106
	<b>Summa</b>	<b>317 005</b>	<b>291 281</b>
	Övriga anställda		
	Övriga personalkostnader		
	Sociala kostnader	84 201	70 684
	Övriga gemensamma kostnader	0	3 125
	<b>Summa</b>	<b>84 201</b>	<b>73 809</b>
	<b>Totalt</b>	<b>401 206</b>	<b>365 090</b>
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Material i löpande underhåll	143 826	98 190
	Löpande underhåll av bostäder	21 865	31 962
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	71 158	81 752
	Löpande underhåll tvättutrustning	42 849	70 180
	Löpande underhåll av installationer	37 226	177 888
	Löpande underhåll Va/sanitet	267 036	150 781
	Löpande underhåll värme	65 492	45 259
	Löpande underhåll ventilation	17 865	121 373
	Löpande underhåll el	90 441	73 850
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	72 908	17 938
	Löpande underhåll hissar	148 693	119 030
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	31 194	2 256
	Löpande underhåll markytor	47 013	105 850
	Löpande underhåll garage och p-platser	22 607	27 339
	Skadegörelse	37 802	0
	Försäkringsskador	100 506	57 952
	<b>Summa</b>	<b>1 218 481</b>	<b>1 181 600</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	39 033	18 000
	Periodiskt underhåll installationer	0	18 750
	Periodiskt underhåll värme	20 168	0



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2015-05-01	2014-05-01
	2016-04-30	2015-04-30
Periodiskt underhåll ventilation	0	16 388
Periodiskt underhåll el	0	26 346
Periodiskt underhåll hissar	87 631	0
Periodiskt underhåll markytor	0	67 725
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	10 819
<b>Summa</b>	<b>146 832</b>	<b>158 028</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	499 799	354 301
Revisionsarvoden	20 675	20 125
Övriga externa kostnader	645 782	464 826
<b>Summa</b>	<b>1 166 256</b>	<b>839 252</b>
<b>Not 7 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	743 720	743 680
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 211 888	1 429 986
Inventarier	8 062	8 062
<b>Summa</b>	<b>1 219 950</b>	<b>1 438 048</b>



## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
<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	-29 922 270	-28 492 284
Årets avskrivningar	-1 211 888	-1 429 986
Utgående avskrivningar	-31 134 158	-29 922 270
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>36 730 779</b>	<b>37 942 667</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>36 730 779</b>	<b>37 942 667</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	-266 252	-258 190
Årets avskrivningar	-8 062	-8 062
Utgående avskrivningar	-274 314	-266 252
<b>Bokfört värde</b>	<b>40 308</b>	<b>48 370</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 096 188	699 727
Årets investeringar	14 446 544	396 461
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>15 542 732</b>	<b>1 096 188</b>
(Avser reining, beräknas vara klart hösten 2016 och kosta ung 24 miljoner)		
<b>Not 12 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>

S



## HSB Brf Arvid i Malmö

## Noter

2016-04-30

2015-04-30

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	1 057	785
Övriga fordringar	1 220	9 320
	<b>2 277</b>	<b>10 105</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna intäkter	6 527	8 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	871 132	580 187
	<b>877 659</b>	<b>588 308</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	0	6 000 000
---	---	-----------

**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	17 821 381	-7 563 507	3 450 649
Resultatdisponering under året				3 450 649	-3 450 649
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-146 832	146 832	
Avsättning år 2015 yttre fond			784 000	-784 000	
Årets resultat					4 246 157
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 902 000</b>	<b>0</b>	<b>18 458 549</b>	<b>-4 750 026</b>	<b>4 246 157</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2655530414	0,57%	2016-03-28	3 014 700	100 000
Stadshypotek	888783	3,11%	2017-01-30	4 295 405	44 396
Swedbank Hypotek	2655470769	2,97%	2016-09-26	7 166 352	83 332
Swedbank Hypotek	2852507918	3,27%	2017-03-24	7 230 270	83 200
Stadshypotek	82693	0,85%	2016-05-25	3 694 222	75 000
Stadshypotek	86411	0,65%	2016-06-15	13 000 000	200 000
Swedbank Hypotek	2655530380	3,10%	2016-10-25	4 185 104	48 664
				42 586 053	634 592

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **41 951 461**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 413 093  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 2,61%

}





## HSB Brf Arvid i Malmö

Noter	2016-04-30	2015-04-30
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	634 592	459 592
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	45 433	42 986
Arbetsgivaravgifter	42 304	33 466
Mervärdesskatt	1 256	1 256
	<b>88 993</b>	<b>77 708</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	84 124	13 140
Övriga upplupna kostnader	537 663	1 310 293
Förutbetalda hyror och avgifter	1 400 942	1 351 435
	<b>2 022 729</b>	<b>2 674 868</b>

Malmö 22, 08 2016

  
Admir Husic

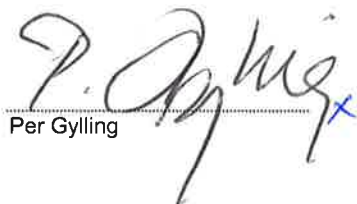
  
Arben Shala

  
Fehmi Topalla

  
Lars-Göran Sigurdsson

  
Marinela Draghici x


  
Preben Karlsson

  
Per Gylling x

Vår revisionsberättelse har 31,8 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jörgen Lauridsen

  
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 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### 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 revisionsed 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 2016-04-30 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 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### 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 revisionsed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Malmö 31 / 8 2016

  
Jörgen Lauridsen

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Tigran Toft

Av föreningen vald revisor

## Motion till nästkommande föreningsstämma i brf Arvid

### Motion 1

#### Maskinell rengöring av asfalt- och plattgångar

Våra asfalt- och plattgångar har beläggningar av grenar, sand, matrester (medlemmar matar fåglar), fågelträck, sopvatten från medlemmars rinnande soppåsar samt sopvatten från sopcontainrar som blir när sopmännen tvättar containrarna.

Gångarna är inte borstade eller rengjorda på 6 år och är mycket smutsiga, oetiskt underhåll vilket är direkt ohygieniskt, och det ser inte inbjudande ut för varken medlemmar, kunder eller gäster. Nedfallna grenar och grus från sandlådor kan ibland vara ett hinder för de gående.

Mitt förslag är att gångarna borstas maskinellt en gång i kvartalet samt borstas och tvättas en gång per år. Denna åtgärd bör finnas med i markskötselavtalet.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2016-06-08

Gunn Thulin



läg. 249

Malmö 2016-08-01. PK/PK.

Styrelsens svar på motion 1.

Maskinell rengöring av asfalt och plattgångar.

Motionären pekar på ett problem som finnes på många olika ställen inom Föreningen.

Behövs det mycket upprepande information till de boende om de ordningsgler som gäller vad avser matning av fåglar.

Vad gäller sopvatten från soppåsar är detta en fråga för de boende att beakta och kan styrelsen enbart informera om detta.

Vad gäller entreprenör so tvättar sopkärnen kan vi enbart informera entreprenören om vad som gäller och har inga klagomål inkommit från de boende.

När det gäller nerfallna grenar och grus är detta en arbetsuppgift för vår vaktmästare att hålla gångarna i gott skick.

Att tvätta gångarna en gång i året torde inte göra nytta mer än kortvarigt och är en kostsam åtgärd.

Prov utförda på delar av föreningens entreer visar sig ge endast ett kortvarigt resultat.

Med ledning av ovan skrivna anser styrelsen:

Att motion 1 ska anses vara besvarad.

2016-08-01. PK/PK.

Motion till nästkommande föreningsstämma i brf Arvid

Motion 2.

Omprogrammering av entrédörrar

Störningar, nedsmutsning och ökad risk för inbrott och överfall i trappor och hissar, förekommer p g a att alla boende kan komma in i föreningens fyra fastigheter och 11 entréer via sin tagg.

Denna programmering har förekommit i ca 5 år av föreningens existens om 46 år. Föreningen har ett avancerat taggsystem och installerade porttelefoner för ca 5-6 år, vilket gör att alla besökare både inom och utom föreningen kan komma in.

Mitt förslag är att omprogrammera samtliga taggar till att fungera i det hus man bor. Samtidigt kan det bli en inventering av taggar på drift eller felprogrammeringar.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2016-06-08

  
Gunn Thulin

läg. 249

Malmö 2016-08-02. PK/PK.

Motion 2.

Omprogrammering av entrédörrar.

Inlämnat av Gunn Thulin.

Styrelsens svar:

Motionen behandlar BRF Arvids taggsystem och dess nuvarande funktioner.

Motionären vill att taggsystemet skall förändras så att bostadsrättshavarens tagg enbart ska gå till det hus som man bor i vilket skulle fungera men kan bostadsrättshavaren behöva att komma in till även andra funktioner beroende om denne har uppdrag för föreningen. Garageplats eller behov av inprogrammering av sina taggar i hushållet.

Det är angeläget att det finns ett register för de som har rätt till tillträde där detta behövs men det är lika viktigt att när det sker förändringar, detta registreras och bevakning sker att registreringarna slopas när detta är berättigat.

Styrelsen följer upp detta ärende och får man gå igenom taggsystemet för att kunna hitta bästa systemet anpassat för BRF Arvids behov.

Styrelsens yrkande:

Att motionen får anses vara bevarad med det som ovan anförts.

2016-08-02. PK/PK.

Motion till nästkommande föreningsstämma i brf Arvid

Motion 3.

### Q-Parks uppdrag i föreningen

Min uppfattning är att Q-Park sköter inte sitt uppdrag avseende tomtmark och garage. Inga kontroller sker med kontinuitet och många bilar är dagligen felparkerade i vändzonen Thomsons väg 22 och vid rondellen Thomsons väg 14. Trots anmälningar om felparkerade bilar som ofta hindrar ex. nyttotrafiken som utryckningsfordon, färdtjänst, taxi och sopbil, så kommer ingen kontrollant och bötfäller de felparkerade bilarna.

I garagen görs så gott som inga kontroller p g a som Q-Park själv yttrat, att de måste vara två för att gå ner i garaget och kontrollera. Vissa bilar saknar Q-Park märke i vindrutan, andra medlemmar lämnar över sitt märke till bekanta (icke boende) som kör in och tvättar sina bilar i garaget. Vad Q-Park gör i en Bostadsrättsförenings garage är tveksamt. Hyr en medlem en garageplats skall man underteckna ett hyresavtal med avtalsvillkor samt erhålla en P-lapp med HSB logon, text brf Arvid och registreringsnummer att sätta på vindrutan. Vid byte av bil erhålls en ny p-lapp. Detta förfarande har föreningen haft i 40 år, och det har fungerat, och inga obehöriga har kunnat låna p-märket.

Mitt förslag är att avveckla Q-Park i garagen och byta ut P-bolag på tomtmarken.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar enligt föreslagen åtgärd.

Malmö 2016-06-08



Gunn Thulin

läg. 249

Malmö 2016-08-02. PK/PK.

Motion 3.

Inlämnat av Gunn Thulin. Läg. 249.

Ang. Q-Parks uppdrag i föreningen.

Motionären upplever att Q-Park inte sköter sitt uppdrag vad gäller kontrollen av de som parkerar på BRF Arvids parkeringsplatser på tomtplatser och i garage.

BRF Arvid har sedan flera år tillbaka avtal med Q-Park och dessförinnan Parkering Malmö om kontroll av de som parkerar inom BRF Arvids område och ska tillse att de som parkerar på p-platser på tomtmark och garage har rätt till detta och avtal med BRF Arvid.

Avtalet med BRF Arvid stipulerar att Q-Park ska tillse att det endast de som har rätt till det parkerar och i övrigt utfärdar kontrollavgifter för de som inte följer gällande regler.

Motionären anser att det är många som parkerar fel inom BRF Arvids område. Därmed skulle Q-Park missa ett stort antal kontrollavgifter vilket är förvånande.

Motionären menar att Q-Park sagt att för att göra kontroller i garagen krävs det två personer för att kontrollera detta.

Detta kommer att påtalas för Q-Park och har förvaltare och avtalsansvarig fortlöpande kontakter med Q-Park om olika frågor och de synpunkter som kommer från de boende via besök på Fastighetskontoret eller telefonsamtal.

I god tid innan avtalet med Q-Park är dags för omförhandling kommer avtalsansvarig att beakta de frågor som motionären tagit upp i sin motion.

Då kommer förhandlingarna att beröra de uppgifter som Q-Park har att sköta och den service vi har att kräva från Q-Park.

Styrelsen anser att motionen får anses bevarad med vad ovan skrivits.

2016-08-02. PK/PK.



# 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.