



KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening ERIKSLUST i Malmö kallas härmed till Ordinarie Föreningsstämma.

Tid Tisdagen den 22 november 2005 kl 19.00

Plats Mellanhedsskolans matsal.

Välkomna.

Olle Broberg

Förslag till dagordning

1. Val av ordförande till Stämman.
2. Ordförandens anmälan av protokollförare till dagens stämma.
3. Upprättande av förteckning av närvarande röstberättigade medlemmar.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera dagens protokoll samt tillika vara rösträknare.
6. Fråga om behörig kallelse.
7. Styrelsens Årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av Årsredovisningen med tillhörande Resultat- och Balansräkning.
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
11. Beslut om årets disposition enligt den fastställda Årsredovisningen.
12. Arvoden till styrelse, revisorer och valberedning.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av valberedning samt utseende av sammankallande inom valberedningen.
16. Val av Föreningens fullmäktigeledamöter och suppleanter i HSB Malmö.
17. Beslut i frågor i inkomna motioner.

18. Första beslut om stadgeändring avseende avskaffande av Inre fonden.
19. Avslutning

Anmälan till ”Landgång” med vatten/öl.

Svara senast torsdagen den 17 november 2005.

Du måste skicka / lämna din anmälan för att bli serverad.

Skicka, med brev BRF ERIKSLUST
 Erikslustvägen 36 A
 217 73 Malmö

Lämna: Fastighetsexpeditionens brevlåda.
 Erikslustvägen 36 A.

E-mail Brf.Erikslust@bolina.hsb.se

Telefonsvarare: 040-98 01 60

Ja tack, jag / vi kommer och vill gärna bli serverade en ”landgång” med öl eller vatten.

Namn Lgh nr.....

Antal pers

**Vill du bli ”serverad” vid Stämman behöver vi ha din anmälan.
Annars behövs inte anmälan, du är varmt välkommen ändå.**

**Registrering av röstberättigade deltagare till Stämman, sker vid
ankomsten till stämmolokalen.**

**ÅRSREDOVISNING
för**

HSB:s Bostadsrättsförening ERIKSLUST i Malmö
Organisationsnummer 746000-5536

Styrelsen för HSB:s Brf ERIKSLUST i Malmö avger härmed sin redovisning av Föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 september 2004 -- 31 augusti 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelse, revisorer och valberedning har under året bestått av;

<u>Ordinarie styrelseledamöter</u>		<u>Vald tom</u>	<u>Utsedd av</u>
Ordförande	Olle Broberg	2005	Föreningen
Vice ordförande	Sven-Olof Nilsson		HSB Malmö
Sekreterare	Håkan Jönsson	2006	Föreningen
Studieorganisatör	Ann-Marie Nilsson	2005	Föreningen
Ledamot	Lars-Göran Schütt	2006	Föreningen
<u>Suppleanter</u>	Göran Berlin	2006	Föreningen
	Mathias Sundin	2005	Föreningen
	Anders Nord		HSB Malmö
<u>Revisorer</u>	Magnus Hamann	2005	Föreningen
	Gunilla Brandt	2005	Föreningen
	BoRevision		HSB Riks
<u>Revisorssuppleanter</u>	Lars-Erik Brandt	2005	Föreningen
	Daniel Koverman	2005	Föreningen
<u>Valberedning</u>	Margareta Bjellerup	2005	Föreningen, sammankall.
	Margaretha Ståhl	2005	Föreningen

Ordinarie stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-12-01 i Mellanhedsskolans matsal.
Närvarande var 70 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.
Dessutom har telefonkontakt hållits i vissa ärenden, mellan protokollförda möten.

Firmatecknare

Förutom av styrelsen, har Olle Broberg, Håkan Jönsson, Ann-Marie Nilsson och Lars-Göran Schütt, två i förening, tecknat vår firma.

Attestberättigade

Olle Broberg, Håkan Jönsson, Ann-Marie Nilsson och Lars-Göran Schütt, var för sig.

Representanter i HSB Malmös fullmäktige

Ordinarie: Olle Broberg och Lars-Göran Schütt.
Suppleanter: Håkan Jönsson och Ann-Marie Nilsson.

Föreningens personal

Jarl Nilsson, 100%, varav 50 % som vicevärd och 50 % som fastighetsskötare.

Karin Palm, 85 % som lokalvärdare.

Föreningens tecknade avtal

Med HSB Malmö har vi haft avtal gällande administration, lokalvård och trädgårdsskötsel. HSB Malmö hade tidigare överlåtit denna verksamhet till Manpower AB, men senare återköpt verksamheten.

Vi har under året tecknat nytt avtal med HSB Malmö avseende trädgårdsskötsel och lokalvård, i konkurrens med andra företag, till en lägre årlig kostnad än tidigare.

Avtalen om El- och VVS-service med Malmö Elektriska AB, resp Rybergs Rör AB omförhandlas årligen. Prisökningarna i dessa avtal är blygsamma, jämfört med de ökningarna som tillämpas av icke konkurrensutsatta leverantörer av tex el, vatten och värme genomfört.

Vår el-leverantör har varit Sydkraft AB, konkurrensutsatt leverantör.

Fastighetskontoret

Kontoret har varit öppet, utan föransmälan, måndagar 07.30 – 08.30, onsdagar 12.00 – 13.00 och fredagar 14.30 – 15.30. Andra tider har kunnat avtalas med vicevärden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 39 lägenheter överlåtit. Fortsatt höjt prisläge på bostadsrätterna i vår Förening påverkar vår ekonomi negativt genom den koppling som finns till Fastighetens taxeringsvärde. Vi beskrivs i vissa annonser som ”sannolikt den bästa Föreningen i Malmö”.

Tomträtt

Med tomträtt disponerar Föreningen kvarteret Klaveret 1 i Malmö.

Tomträttsavgälden är 25.166 kr / år fram till år 2025.

Lägenheter

Lghyta	Ant lgh	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum
24.156 kvm	407	91	95	169	24	28

Flera lägenheter är sammanbyggda, men är juridiskt var och en, en egen bostadsrätt.

Lokaler

Yta	Antal
705 kvm	20

Garage

Yta 1.474 kvm

Antal platser 63

Garageplatsen är inte knuten till lägenheten.

Särskilda hyreskontrakt gäller för garageplatserna.

Det finns kölista till kommande lediga platser.

Egna lägenheter

Föreningen äger förutom garaget, Nr 428, två egna lägenheter. Nr 73 och 85.

(Fd Posten och en källarlokal.)

Filmgiganten HB är hyresgäst i båda lägenheterna.

Taxeringsvärde

För år 2005 är fastighetens taxeringsvärde 159.393.000 kr.

Härav mark 60.000.000 kr. Mark som vi inte äger, men disponerar med tomträtt och betalar fastighetsskatt för.

Försäkring av fastigheten

Fullvärdesförsäkring är tecknad med Sveland, med överkomliga självriskbelopp och till acceptabel premie, jämförelsevis. Under året har ett nytt avtal tecknats med samma försäkringsgivare.

Årsavgifter för lägenheter

Årsavgiften höjdes den 1 januari 1992 till c:a 425 kr per kvadratmeter / år.

Vid sitt sammanträde den 17 oktober 2005 fattade styrelsen beslut om en höjning av avgiften med två procent från den 1 januari 2006. Detta innebär att den nya avgiften blir c:a 434 kr per kvadratmeter / år.

Hyra för lokaler och garageplatser

Hyran för lokaler och garageplatser följer med egna kontrakt årsavgifterna för lägenheterna.

Vissa lokaler har ett hyreskontrakt, där hyran regleras på annat sätt.

Föreningen har inga outhyrda utrymmen. Höjningen av årsavgiften drabbar såklart även lokaler utan särskilt avtal och garageplatser.

Yttre underhåll.

Vår underhållsplan är upprättad av HSB Malmö. Planen är långsiktig och gäller tom år 2043.

Uppdatering av planen görs årligen av Styrelsen. Beräkningarna av avsättningar görs av HSB Malmö. Föreningsstämman fastställer dock avsättningens storlek.

Fond för yttre underhåll

Nettoavsättning till fonden föreslås i år bli -114.306 kr.

Fondens totala behållning uppgår härfter till ca 12.560.000 kr.

Kostnader för kommande Miljöstationer kan inte tas ur fonden.

Möjligen blir de en investering med årlig avskrivning.

Fond för inre underhåll

Ingående fond 1.634.274 kr.

Utgående fond 1.489.225 kr

Styrelsen föreslår att avsättningar till inre fonden upphör from räkenskapsåret 2006.

Löpande underhåll

Löpande underhåll av Fastigheten uppgår enligt Resultaträkningen till 410.008 kr.

Det är Styrelsens uppgift att hålla fastigheten i ett fullgott skick.

Det mesta utgörs av normalt underhåll, men en del består i haverier i Fastighetens hjärta, dvs vital utrustning, typ undercentraler.

Driftskostnader.

Liksom ni enskilda Medlemmar, lider vi som Förening. av kostnadshöjningar för olika tjänster.

Vi kan som Förening inte påverka vissa avgifter. Tex för värme, vatten och sopor.

Stadgeenlig besiktning med av Föreningen valda revisorer.

Stadgeenlig besiktning av Föreningens egendom hölls den 17 oktober 2005, utan anmärkning.

Arvoden till Föreningens valda styrelseledamöter, revisorer och valberedning.

Styrelsen har under året uppburit ett arvode uppgående till 3,5 inkomstbasbelopp, revisorerna med 0,7 inkomstbasbelopp, och valberedningen med 0,1 inkomstbasbelopp, allt enligt Föreningsstämmans beslut.

Inkomstbasbeloppet var 42.300 kronor för år 2004 och 43.300 kronor för år 2005.

Dessutom har ersättning för förlorad arbetsförtjänst kunnat utgå med 100 kr / timme till Styrelsens ledamöter i samband med arbete för Föreningens bästa, utfört under ordinarie arbetstid. Olle Broberg har för sin tjänstgöring under Vicevärdens semester under 4 veckor 2005 tillerkänts motsvarande ersättning för 30 timmar.

Hemsida på Internet.

Vår hemsida på Internet har uppdaterad information om fastigheten, styrelsen, årsredovisningen och medlemsbladet mm. Lättaste sättet att hitta sidan är att gå in på HSB Malmös hemsida och leta under rubriken "Föreningar". Klicka därefter på Erikslust!

Medlemsbladet.

"Bladet", med numera Mathias Sundin som redaktör, har kommit ut tre gånger.

"Bladet" finns förutom i din brevlåda också på vår hemsida på Internet, se ovan.

Lustan

Ann-Marie Nilsson har givit Lustan ett mycket, av er Medlemmar uppskattat innehåll.

Några exempel från årets verksamhet:

Det nya årets första arrangemang var en ost- och vinprovning i Mormors Ostaffärs regi.

Mikael Gynning presenterade höstens boknyheter och bjöd på en utlottning av ett tiotal spännande böcker.

En ruggig novemberkväll bjöds det på chokladprovning nere i fritidslokalen.

Under våren gjordes ett besök i Westerblads hattaffär med besök i verkstaden, mannekänguppvisning och hattprovning.

Avskrivningsregler

Avskrivningsreglerna för den ursprungliga fastigheten följer som tidigare en plan, där värdet av vår Fastighet blir 0 kronor år 2048. Årets avskrivning enligt denna plan är 44 871 kronor.

Avskrivningen på ombyggnadsåtgärderna under början av 90-talet följer den ursprungliga planen med en avskrivningsperiod på 40 år, dvs en årlig avskrivning med 1 000 000 kr.

Resultatdisposition

Dispositionsfond	0
Årets resultat	-114 306
Summa	-114 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	-320 946
Överföring till Fond för yttre	
Underhåll enligt styrelsebeslut	206 640
Dispositionsfond	0
Summa	-114 306

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår enligt Balansräkningen till 13 481 192 kr.

Det egna kapitalet innebär inte att vi har pengarna på banken. Det finns i Balansräkningen.

Taxeringsvärdet på vår fastighet, 159 miljoner kr, i förhållande till vår skuld till långivare på c:a 17 miljoner kr ger oss stor kreditvärdighet.

Ny upplåning blir sannolikt aktuell när vi kommer till beslut om ”miljöhus”.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av Föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen per 2005-08-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag, i tkr.

	<u>2004-2005</u>	<u>2003-2004</u>	<u>2002-2003</u>	<u>2001-2002</u>	<u>2000-2001</u>
Nettoomsättning	11 159	11 073	11 003	10 909	11 016
Rörelsens kostnader	-9 325	-9 663	-9 672	-9 354	-9 315
Finansiella poster, netto	-846	-900	-989	-1 186	-1 218
Inkomstskatt	-1 102	-1 088	-933	-893	-766
Årets resultat	-114	-578	-591	-524	-283
Likvida medel & fin. placeringar	689	334	2 181	5 732	4 010
Skulder till kreditinstitut	17 510	17 949	20 151	24 631	25 066
Fond för yttre underhåll	12 679	13 267	13 000	12 318	11 380
Balansomslutning	34 418	34 978	38 488	42 473	41 788
Fastighetens taxeringsvärde	159 393	159 393	145 223	145 223	132 383

Miljö

Med miljö menar vi, liksom föregående år, att vi vidtar åtgärder för att förbättra naturens kretslopp. I vår dagliga verksamhet använder vi inte produkter som anses skadliga för miljön. Ytterligare krav kommer på Dig som medlem, om du vill medverka till en god miljö och rimliga soptaxor.

Sophantering

Vi planerar för en avfallshantering som för oss som Förening inte kommer innebära ökade avgifter. Ökade krav på oss medlemmar kommer att ställas vad gäller sortering av avfall.

Händelser av betydelse för Föreningen efter räkenskapsårets utgång.

Våra almar är dessvärre inte friska. Tidigare i år har Malmö kommun fällt de almar som stod på deras tomtmark. Vi fäller nu de nio sjuka almar som står på vår tomtmark.

Trist, men nödvändigt. Vi kommer att ersätta dem med nya träd.

Då tningscontainrarna vid Torupsgatan och Mellanhedsgatan blivit någon sorts allmänt område att ställa allehanda skräp vid, har vi avvecklat dessa containrar. De är nu ersatta med ett mindre kärl som placerats inne på respektive gård. Tidningskärl är det blåfärgade.

Framtiden.

Vi har en väl underhållen fastighet, lågt belånad och med en bra ekonomisk beredskap för kommande nödvändiga sk yttre underhållsarbeten. Dessa arbeten blir över tiden mer framträdande. Sprickor i fasaderna och i balkongöverliggare är två exempel. Vi har inte haft akuta problem med detta.

Vi försöker identifiera underhållsbehoven, och tvekar inte att åtgärda dem.

Riskbedömning för år 2006.

Vi ser idag ingen ekonomisk risk för vår Förening.

Eventuell ekonomisk risk ligger idag möjligen hos de medlemmar som köpt en bostadsrätt till ett högt pris med nuvarande lågt ränteläge.

Någon risk att Föreningen står med tomma bostadsrätter ser vi inte.

Ordförandens egna slutord.

Jag bedömer vår ekonomi som god, trots det påkallade kravet om avgiftshöjning och avskaffande av avsättning till Inre Fonden.

Likviditetsflödet är fortfarande positivt, ett måste för varje livskraftigt företag!

Jag har i tidigare årsredovisningar raljerat om att jag ”lutar mig tillbaka”, åtminstone till 2008.

Det tänker jag fortsätta med! År 2008 har vi den största lånekonverteringen i vår portfölj.

Härav mitt uttalande om 2008.

Vi får numera umgås med tanken på avgiftshöjningar i storleksordningen två – tre procent / år. Höjningarna beror i huvudsak på avgiftsdebiterande företags höjningar samt det faktum att en Förening som vår, som sköter sin ekonomi på ett för Föreningen bra sätt drabbas av en i mitt huvud oförtjänt skattepålaga.

Våra vänner politikerna har infört en vad de kallar inkomstskatt för bostadsrättsföreningar.

Den innebär att om vi sköter vår ekonomi, inte har för stora lån, ett högt taxeringsvärde, för vilket vi redan betalar fastighetsskatt, dessutom tvingas betala ytterligare skatt.

För år 2005 blev denna skatt 1 101 000. Jo du läste rätt, över en miljon kr!

Utöver fastighetsskatten på 793 000 kr.

Totalt betalar Föreningen 1 894 000 kr i skatt, motsvarande 18 procent av den årsavgift Du och jag betalar till Föreningen!

Själv har jag, under protest mot ovanstående, idag ingen avsikt att flytta från det boende som för mig är prisvärt, lagom centralt beläget och innebär en trivsamt kontakt med er medlemmar.