



Årsredovisning

HSB:s brf Erikslust i Malmö

2010-09-01 – 2011-08-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Erikslust kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdagen den 30e november kl 19:00

Lokal: Mellanhedsskolans matsal

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Beslut om förändring av stadgar, §17, andra beslutet
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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Övriga anmälda ärenden, motion
19. Avslutning
20. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB:s Bostadsrättsförening Erikslust i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01—2011-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Klaveret 1 vilka innehåller 407 st lägenheter och 20 st lokaler.

I fastigheten finns 1 sammanhängande bostadshus med tillsammans 45 trapphus med adresserna Torupsgatan 1, Erikslustvägen 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 och Mellanhedsgatan 22.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 63 st.

Föreningens 409 st bostäder fördelar sig enligt följande:	91 st	1 r o k
	95 st	2 r o k
	169 st	3 r o k
	24 st	4 r o k
	28 st	5 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1953.

Total lägenhetsyta 24156 kvm samt total lokalyta 705 kvm.

Medellägenhetsyta 59,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2010 i Mellanhedsskolans matsal. Närvarande var 57 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Berit Söderholm
Vice ordförande	Göran Berlin
Sekreterare	Eva Schmitz
Studieorganisatör	Bibbi Lind-Wiberg
Utsedd av HSB	Preben Karlsson
Suppleant	Fredrik Liedberg (avgick 2011-05-31)
Suppleant	Johan Steimer

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Schmitz och Bibbi Lind-Wiberg.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Berit Söderholm, Göran Berlin, Eva Schmitz och Bibbi Lind-Wiberg.

Revisorer

Henrik Sjölander och Lars Svensson samt auktoriserad revisor Lennart Öhrström från Ernst & Young.
Revisorsuppleanter har varit Thord Nilsson och Magnus Tønning.

Valberedning

Johan Revstedt (sammankallande), Johan Karlsson och Jan Berg.h

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Ordinarie Berit Söderholm och Göran Berlin
Suppleanter Johan Steimer och Fredrik Liedberg

Vicevärd

Har varit Bo Risberg, Sydsverige Entreprenad AB.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 475 st.

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. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 42 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Under året har arbetet med återställningen av gårdarna efter takrenoveringen slutförts, samt periodsikt underhåll av lekredskapen/lekplatserna till totalt en kostnad av: 1 miljon kronor (se not 4, Periodsikt underhåll markytor).

I det periodiska underhållet av lekplatserna ingår nya redskap, ny sand och i vissa fall ny sarg. Kvar är lekplatsen på Torupsgården.

Boulebanan på Mellanhedsgården har tagits bort och ersatts med gräs. På ett flertal gårdar har nya trafikhinder satts upp samt 4 häckar planterats för att minska problemen med cyklist i området, kostnaden för detta ingår i återställningen. Vi har även utökat antalet cykelställ.

Garaget har fått nya avtal i enlighet med stämmans beslut och styrelsen har beslutat att införa parkeringstillstånd med övervakning av Qpark för parkeringsplatserna. Detta för att förhindra olovlig användning utifrån upprepade önskemål från medlemmarna. Avtalet med Q-park medför inga kostnader för föreningen eller parkeringsplatserna.

Föreningen har tecknat avtal med Schneider Electric Building Services avseende driftövervakning av vårt värmesystem. Detta för att upptäcka och förhindra problem tidigt, samt hitta åtgärder för att sänka kostnaderna.

Styrelsen har jobbat vidare med att uppdatera underhållsplanen och beräkna framtida kostnader för investeringar och underhåll, bland annat handlat upp renovering av ytterdörrarna.

Renovering av flera av våra bastuutrymmen har genomförts pga av fuktskador, och i samtliga utrymmen har fuktstyrda fläktar installerats. Hobbylokalen har fräschats upp.

Årets löpande underhåll

Byten av tvättmaskiner och torktumlare fortsätter enligt plan. Uppgradering av el i lägenheterna fortsätter i samband med överlåtelser.

Aktiviteter

Årets Lustan- arrangemang har varit :

- ▲ September Omtyckt Loppis med många försäljare
- ▲ November Evert Taube i våra hjärtan sång och musik i Mellanhedsskolans matsal
- ▲ December Ett mycket populärt inslag Mikael Gynning kom med presentation av höstens böcker och lotteri av dessa Fritidslokalen var vi detta tillfälle fullsatt. Tyvärr för sista gången idag finns inte Malmö Bokhandel mer.
- ▲ Februari Enkät till de boende angående Lustan
- ▲ April Möte för nyinflyttade med möjlighet till att träffa styrelserepresentant
- ▲ April Lustan mottar Arne Axrup stipendium
- ▲ April Försäljning av teaterbiljetter med subventionerat pris till "Mycket väsen för ingenting"
- ▲ Maj Subventionerade teaterbiljetter till "Hoffmans äventyr"
- ▲ Maj Föreläsning med Ulla Linse "Basal kroppskänedom"
- ▲ Augusti Föreläsning med Cecilia Liedholm " Att leva med hund i en stressad tid "

Arsavgifter

Avgifterna höjdes med 6% fr.o.m 1 januari 2011

Avsägelse lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning gjordes 25/10 2010 av styrelsen, ordinarie revisorer samt vicevärden. Samtliga punkter från besiktningen är åtgärdade.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel	Kostnad i kronor	Kommentar
2011/2012	Renovering av ytterdörrar	218 000	
2012/2014	Omläggning av beläggning gårdar	1 100 000	
2012	Byggnation av miljöhus	2 500 000	Miljökrav från Malmö stad
2012	Målning av källargångar och utrymmen	730 000	Vilande i avvaktan på miljöhusens färdigställande

Ekonomi

Budgeten för 2011/2012 ligger bra i fas för det underhåll och nyinvesteringar föreningen står inför under året. Styrelsens mål är att bygga upp bufferten för större framtida investeringar samt återuppta amorteringarna, på våra lån så fort vi är i balans. Amorteringarna avbröts 2006.

Arsavgifter

Pga avgiftshöjningar på framförallt värme och el, samt för att kunna bygga på buffert för framtida investeringar kommer avgifterna att höjas med 3% from 1 januari 2012.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	14 083	13 463	12 791	12 150	11 618
Rörelsens kostnader	-13 858	-12 966	-10 629	-10 421	-10 007
Finansiella poster, netto	-1 270	-912	-813	-869	-818
Jämförelsestörande poster	0	-206	0	0	0
Skatter	12	-5	-6	-1	-1 981
Årets resultat	-1 033	-626	1 343	859	-1 188
Likvida medel & fin. placeringar	4 440	2 725	3 292	847	194
Skulder till kreditinstitut	36 087	36 087	23 287	17 087	17 087
Fond för yttre underhåll	11 669	12 092	11 927	11 255	11 972
Balansomslutning	51 261	51 155	42 170	32 600	31 809
Fastighetens taxeringsvärde	275 690	275 690	263 162	263 192	263 192

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	649 421
Årets resultat	-1 032 746
Summa	-383 325

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 975 144
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 114 000
Balanseras i ny räkning	477 819
Summa	-383 325

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	171 602
Fond för yttre underhåll minskar jämfört med föregående år	861 144

Styrelsens slutord

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som tillfredställande med hänsyn tagen till förväntade kostnadsökningar och investeringar.

Styrelsens förhoppning är att försöken med gårdsråd skall öka engagemanget i föreningen, alla goda krafter behövs.

Framtida avfallshantering och våra miljöhus har fått ökat fokus då Malmö Stad planerar obligatorisk sortering av matavfall och ökade kostnader för de som inte källsorterar. Styrelsen avvaktar fortfarande svar på vår överklagan hos Länsstyrelsen avseende miljöhusen placering. Parallellt arbetar styrelsen med alternativa lösningar.

Vi ser stor potential i utvecklingen av föreningen och fastigheten och att vi även i framtiden kommer vara en attraktiv plats att bo på.



HSB:s Brf Erikslust i Malmö

Resultaträkning		2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Nettoomsättning	Not 1	14 083 068	13 463 428
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 968 534	-8 875 504
Löpande underhåll	Not 3	-672 259	-664 099
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 975 144	-1 198 579
Fastighetsskatt/avgift		-647 475	-636 211
Tomträttsavgäld	Not 5	-25 166	-25 166
Avskrivningar	Not 6	-1 569 151	-1 566 818
Summa fastighetskostnader		<u>-13 857 728</u>	<u>-12 966 377</u>
Bruttoresultat		225 340	497 051
Poster av engångskaraktär		0	-206 102
Rörelseresultat		225 340	290 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 332	17 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 316 275</u>	<u>-929 513</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 269 943</u>	<u>-912 378</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 044 603	-621 429
Inkomstskatt		11 857	-4 505
Årets resultat		-1 032 746	-625 934
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 114 000	-982 000
Disposition underhållsfond		1 975 144	1 198 579
Disposition underhållsfond restvärdeavskrivning		0	206 102
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>861 144</u>	<u>422 681</u>
Faktiskt resultat		-171 602	-203 253

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Pågående byggnation

Not 7 46 380 782 47 949 933

Not 8 0 58 150

46 380 782 48 008 083

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

46 381 482 48 008 783**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 091 6 360

1 937 857 2 724 239

Not 10 52 126 75 831

Not 11 373 633 339 347

2 377 707 3 145 777

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 500 000 0

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 027 1 127

2 027 1 127

Summa omsättningstillgångar

4 879 734 3 146 904**Summa tillgångar****51 261 216** **51 155 687**

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö****Balansräkning****2011-08-31****2010-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

916 785

916 785

11 669 044

12 091 725

12 585 829

13 008 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

649 421

852 674

-1 032 746

-625 934

-383 326

226 740

Summa eget kapital

12 202 504

13 235 250

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

36 087 058

36 087 058

36 087 058

36 087 058

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Förutbetalda hyror

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

81 105

77 584

Not 16

513 151

468 358

2 971 654

1 833 378

Summa skulder

39 058 712

37 920 436

Summa eget kapital och skulder**51 261 216****51 155 687****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

52 717 000

52 717 000

Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

Fastigo garantiförbindelse

0

3 855

9 687

10 633

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö**

Kassaflödesanalys	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 044 603	-621 429
Avskrivningar	1 569 151	1 566 818
Årets skatt	11 857	-4 505
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>536 405</u>	<u>940 884</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 312	440 889
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 138 276	-3 545 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 656 368</u>	<u>-2 163 515</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	11 361 586
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>11 361 586</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	12 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>12 800 000</u>
Årets kassaflöde	1 656 368	21 998 071
Likvida medel vid årets början	2 725 366	3 292 615
Likvida medel vid årets slut	4 439 884	2 725 366

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 95-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,43 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011-08-31	2010-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	179 950	168 552
Revisorsarvode	35 770	35 630
Löner och andra ersättningar	12 775	12 724
	<u>228 495</u>	<u>216 906</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	222 735	651 625
Uttagsskatt	75 407	165 499
Övriga kostnader anställda	3 188	579
	<u>301 330</u>	<u>817 703</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	146 301	292 357
Övriga gemensamma kostnader	3 950	5 150
	<u>150 251</u>	<u>297 507</u>
Totalt	<u>680 076</u>	<u>1 332 115</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB:s Brf Erikslust i Malmö

Noter		2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 820 546	12 217 613
	Årsavgifter lokaler	689 809	649 162
	Hysesintäkter	485 451	485 104
	Övriga intäkter	87 262	111 549
		14 083 068	13 463 428
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	680 076	1 332 115
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 409 197	1 446 115
	El	528 290	578 628
	Uppvärmning	3 156 903	3 164 770
	Vatten	725 874	825 661
	Sophämtning	377 641	380 080
	Övriga avgifter	297 215	316 306
	Förvaltningsarvoden	351 442	381 542
	Övriga driftskostnader	441 896	450 287
		8 968 534	8 875 504
Not 3	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	0	7 184
	Material i löpande underhåll	67 059	103 207
	Löpande underhåll av lokaler	13 210	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 048	1 270
	Löpande underhåll tvättutrustning	15 494	18 040
	Löpande underhåll av installationer	39 409	0
	Löpande underhåll Va/sanitet	75 946	262 328
	Löpande underhåll el	71 228	109 309
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 750	0
	Löpande underhåll hissar	0	38 014
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	24 327	0
	Löpande underhåll markytor	123 805	10 625
	Skadegörelse	0	3 500
	Försäkringsskador	210 983	110 623
		672 259	664 099
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	-1 730
	Periodiskt underhåll lokaler	0	192 540
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	205 402	207 580
	Periodiskt underhåll ventilation	0	203 350
	Periodiskt underhåll el	191 511	83 318
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	119 068	68 027
	Periodiskt underhåll markytor	1 459 163	445 494
		1 975 144	1 198 579
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	25 166	25 166
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	1 569 151	1 566 818
		1 569 151	1 566 818

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö**

Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 209 350	53 264 400
Årets investeringar	0	11 361 586
Omklassificering	0	9 113 314
Utrangering	0	-519 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 209 350</u>	<u>73 209 350</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 259 417	-24 006 547
Årets avskrivningar	-1 569 151	-1 566 718
Avskrivning p g a utrangering	0	313 848
Utgående avskrivningar	<u>-26 828 568</u>	<u>-25 259 417</u>
Bokfört värde Byggnader	46 380 782	47 949 933
Bokfört värde Byggnader och Mark	46 380 782	47 949 933
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	168 000 000	168 000 000
Byggnad - lokaler	<u>9 800 000</u>	<u>9 800 000</u>
	177 800 000	177 800 000
Mark - bostäder	96 000 000	96 000 000
Mark - lokaler	<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>
	97 890 000	97 890 000
Taxeringsvärde totalt	275 690 000	275 690 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	58 150
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

**HSB:s Brf Erikslust i Malmö**

Noter	2011-08-31	2010-08-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	52 126	75 831			
	52 126	75 831			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	230 550	327 568			
Upplupna intäkter	14 046	11 779			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 037	0			
	373 633	339 347			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	2 500 000	0			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	916 785	0	12 091 725	852 674	-625 934
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-422 681	-203 253	625 934
Årets resultat					-1 032 746
Belopp vid årets slut	916 785	0	11 669 044	649 421	-1 032 746
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	585331	4,89%	2014-09-01	2 918 198	0
SBAB	20861479	3,27%	2014-05-15	4 000 000	0
SBAB	20861487	3,62%	2015-05-12	4 000 000	0
Stadshypotek	793151	3,46%	2013-06-01	5 000 000	0
Stadshypotek	793152	4,22%	2016-06-01	6 000 000	0
SEB Bolån	22406566	5,78%	2012-09-28	2 775 000	0
Stadshypotek	709988	2,08%	2012-03-01	3 268 860	0
SBAB	11094821	4,49%	2015-11-05	8 125 000	0
				36 087 058	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 087 058
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 087 058



HSB:s Brf Erikslust i Malmö

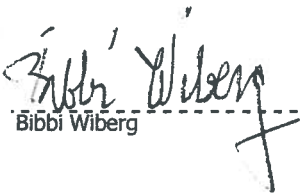
Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	44 140	40 078
Arbetsgivaravgifter	36 965	37 506
	81 105	77 584
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	236 151	126 703
Övriga upplupna kostnader	277 000	341 655
	513 151	468 358

Malmö ___/___ - 2011


Berit Söderholm

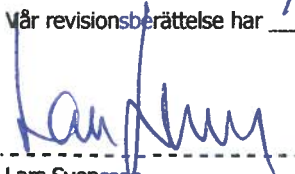

Göran Berlin

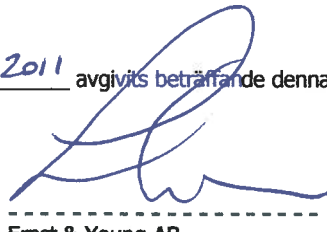

Eva Schmitz

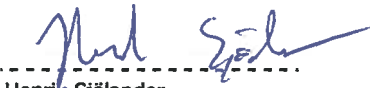

Bibbi Wiberg


Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har 14/11 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars Svensson
Av föreningen vald revisor


Ernst & Young AB
Lennart Öhrstöm
auktoiserad revisor


Henrik Sjölander
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Erikslust i Malmö

Organisationsnummer 746000-5536

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Erikslust i Malmö för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 14/11 2011

Lars Svensson
Av föreningen vald revisor

Ernst & Young AB
Lennart Öhrstöm
auktoiserad revisor

Henrik Sjölander
Av föreningen vald revisor



Valberedningens förslag till styrelse och revision. Att väljas vid Brf : s Erikslusts ordinarie föreningsstämma den 30 november 2011.

De i år avgående styrelseledamöterna är följande :

Eva Schmitz, Bibbi Lind-Wiberg och suppleant Fredrik Liedberg Revisorer och Valberedning väljes för ett år och är följaktligen avgående. Följaktligen har stämman att ta ställning till val av tre ordinarie styrelseledamöter på två år.

Därtill kommer valet av revisorer och valberedning
Valberedningens förslag till stämman :

Förslag till styrelseledamöter

Stämman föreslås välja

Ordinarie ledamot två år	Eva Schmitz	Omval
Ordinarie ledamot två år	Bibbi Lind-Wiberg	Omval
Ordinarie ledamot två år	Annica Crespo-Carreira	Nyval

Förslag till revision

Stämman föreslås välja

Ordinarie revisor ett år	Magnus Tønning	Nyval
Ordinarie revisor ett år	Lars Svensson	Omval
Revisorssuppleant ett år	Tord Nilsson	Omval

(Valberedningens kandidater Johan Revstedt och Jan Bergh ställer även sig till förfogande för ett år. För nyval Jan Kälveus tillgänglig)
Samtliga här ovan föreslagna kandidater har förklarat att de ställer sig till föreningens förfogande. Valberedningen är enig i sitt förslag.

Malmö den 30 oktober 2011


Jan Bergh


Johan Karlsson


Johan Revstedt

Valberedningens verksamhetsberättelse 2011

I en enlighet med HSB:s rekommendationer har valberedningen haft kontinuerlig kontakt med styrelsen och hållit sig underrättade om vad som sker i föreningen och hur arbetet flyter fram i styrelsen.

Valberedningen har haft kontinuerlig kontakt under hela verksamhetsåret samt tre protokollförda möten i mars, september och oktober.

Valberedningen har haft kontakt med boende som har varit intresserade av styrelsearbete under hela verksamhetsåret.

På hemsidan finns en presentation av oss och där går även att anmäla sitt intresse för uppgifter i föreningen.

Valberedningen har arbetat självständigt med sitt förtroendeuppdrag. Vi har varit en väl fungerande grupp på tre personer.

Malmö den 30 oktober 2011


Jan Bergh


Johan Karlsson


Johan Revstedt

Malmö 2011-10-27

Till
Styrelsen för Brf Erikslust
Erikslustvägen 36 A
217 73 Malmö

Motion till 2011 års föreningsstämma.

Jag flyttade in i föreningen våren 2009. Har tagit del av stadgar och ordningsregler. Under "Ordningsföreskrifter" i lägenhetspärmen, läser jag under rubriken "Fordon", sista meningen: "Cykelåkning inom föreningens område är inte tillåten!"

I praktiken följs ej denna regel. Jag har noterat att flertalet boende cyklar både in och ut från husens gårdar.

Detta sker, enligt mina iakttagelser, lugnt och ansvarsfullt. Jag frestas ofta själv att cykla, vilket inte känns bra, så länge denna ordningsföreskrift existerar. Jag anser att denna regel är förlegad!

Yrkande:

Jag föreslår stämman att stryka meningen (i lägenhetspärmen flik 2 "Ordningsföreskrifter", under rubriken, "Fordon"):
"Cykelåkning inom föreningens område är inte tillåten" .

Stämman får besluta om meningen helt ska strykas, eller om den ska ersättas med förslagsvis följande formulering: "Cykelåkning inom föreningens område får endast förekomma under ansvar och med stor försiktighet".

Malmö, dag som ovan



Karin Hallbäck Stigendal
Erikslustvägen 42e, lägenhet 337



Malmö 2011-11-07

HSB:s Bostadsrättsförening ERIKSLUST i Malmö

Svar avseende motion från Karin Hallbäck Stigendal

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Cykelförbudet bör enligt vår mening finnas kvar då gångarna inom vårt område är jämförbara med trottoarer. Om cykling blir tillåten är det stor risk att omfattningen och genomfarten ökar avsevärt, samt att säkerheten för gående och framförallt barn åsidosätts.

Styrelsen HSB:s Brf Erikslust i Malmö, 2010-2011

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 /nettoomsättning

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.

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.

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.

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 förpliktelse 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

Balansomslutning

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Förpliktelse – 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 tjugoförårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

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.

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 040-35 77 00.