



Årsredovisning

HSB brf Vindrosen

Limhamn

2013-09-01 - 2014-08-31



Tom sida

Innehållsförteckning

Några rader till medlemmarna _____	1
Kallelse och dagordning _____	3
Förvaltningsberättelse _____	5
Resultaträkning _____	13
Balansräkning _____	14
Redovisningsprinciper m m _____	16
Noter _____	17
Revisionsberättelse _____	21
Specifikation till resultaträkning _____	22
Medlemsförteckning 2014-08-31 _____	25

Bilagor: Avanmälan
 Valberedningens förslag
 Motioner
 Fullmakt

Tom sida

Några rader till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Vindrosen, Limhamn

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med att förvalta våra tillgångar och det fina området som utgör Vindrosen. Året har främst präglats av mindre löpande förbättringsåtgärder.

Återhämtningen i världsekonomin går långsamt med mycket stor påverkan även på svensk ekonomi. Räntorna har fortsatt att vara historiskt sett låga.

Utöver räntekostnader är driftskostnader de kostnader som mest påverkar föreningens ekonomiska utfall. Vi vill även i år gärna framhålla betydelsen av vad du som enskild medlem kan göra för att begränsa föreningens kostnader. Det kan t ex gälla din vattenförbrukning, sopsortering och inte minst genom att vara aktsam om föreningens gemensamma egendom.

Jag vill å styrelsens vägnar som vanligt tacka alla medlemmar och samarbetspartners för ett gott samarbete och stort engagemang under det gångna året. Ett speciellt tack riktas också till vår vicevärd Ann-Marie Jönsson.

Slutligen vill jag också tacka samtliga styrelsemedlemmar och andra engagerade i föreningen för ett bra arbete under året.

Styrelsen i HSB Brf Vindrosen gm

Christian Hansen
Ordförande

Tom sida

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vindrosen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 8/12 2014 kl 19:00

Lokal: Limhamns Folkets Hus, Linnégatan, Limhamn

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. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Tom sida

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsföreningen Vindrosen i Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-09-01 - 2014-08-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Lotsförmannen 3 och 5
Skvatterevet 1 och 2
Överlotsen 1

Fastigheternas adresser är:

Fastigheterna innehåller 167 stycken lägenheter med adresserna

Båtbyggaregatan 102-172, 174-240.
Lotsgatan 101-155, 202-224.
Skvatterevsgatan 1-23, 2-48, 50-98

I föreningen finns 6 stycken extra förråd och 16 st extra parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna.

Föreningens 167 st bostäder fördelar sig enligt följande:

46 stycken 2 rum och kök
53 stycken 3 rum och kök
13 stycken 4 rum och kök
55 stycken 5 rum och kök

Föreningens fastigheter byggdes år 1995-1997

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 december 2013 i Limhamns Folketshus.
Närvarande var 47 personer varav 36 röstberättigade medlemmar och 1 fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

	2013-09-01 - 2013-12-02	2013-12-03 - 2014-08-31
Ordförande	Christian Hansen	Christian Hansen
Vice ordförande	Torben Sten	Torben Sten
Sekreterare	Christel Nielsen	Christel Nielsen
Ledamot	Ingela Borsiin	Ingela Borsiin
Ledamot	Hans-Lennart Göthrick	Hans-Lennart Göthrick
Ledamot	Susanne Björkenheim	Susanne Björkenheim
Utsedd av HSB	Bo Westerlund	Bo Westerlund
Suppleant	Bengt Carlsson	Bengt Carlsson (Avsagt sig sitt uppdrag 2014-06-30)
Suppleant	Sonya Nershill	Sonya Nershill
Suppleant		Uffe Nielsen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Torben Sten
Ingela Borsiin
Hans-Lennart Göthrick

Suppleant:
Sonya Nershill

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordförande har utöver styrelsemöten haft möten med vicevärden kring enskilda medlemsärenden samt med HSB:s ekonomi- och juristavdelningar kring löpande ärenden. Torben Sten, Ingela Borsiin och Uffe Nielsen har som ledamöter i ekonomigruppen hanterat kontakterna med HSB och andra banker i samband med ränteupphandling på föreningens lån och inlåning, samt andra löpande ärenden.

Styrelsens underhållsgrupp, bestående av styrelseordföranden, Torben Sten och Hans-Lennart Göthrick, har på styrelsens uppdrag berett vissa underhållsfrågor och i samband därmed hanterat kontakterna med bl a entreprenörer och HSB.

Vicevärden har haft 12 Öppet hus och 17 entreprenadmöten med bl a Erlandssons Bygg, Sydsverige Entreprenad, SIMAB, Måla i Skåne och Milton.

Firmatecknare, två i förening

2013-09-01 - 2013-12-02

Christian Hansen, Torben Sten, Christel Nielsen samt Ingela Borsiin.

2013-12-03 - 2014-08-31

Christian Hansen, Torben Sten, Christel Nielsen samt Ingela Borsiin.

Revisorer

2013-09-01 - 2013-12-02

Britta Olsen, Ulla Andersson samt Jan-Erik Nilsson som suppleant.

2013-12-03 - 2014-08-31

Sten Dahlvid och Jan-Erik Nilsson och Lennart Nielsen som suppleant.

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2013-09-01 - 2013-12-02

Anton Flink (sammankallande), Annika Kraft samt Ronny Jönsson.

2013-12-03 - 2014-08-31

Anton Flink (sammankallande), Annika Kraft samt Ronny Jönsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

2013-09-01 - 2013-12-02

Christian Hansen med Torben Sten som suppleant.

2013-12-03 - 2014-08-31

Christian Hansen med Torben Sten som suppleant.

Vicevärd

Ann-Marie Jönsson

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 246 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 lägenhetsöverlåtelse har under året varit 10 st.

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet inklusive material och värmeanläggningar uppgick under året till sammanlagt ca 520,9 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande:

- Reparation av takskada (133,2 tkr)
- Underhåll av värmesystem - gaspannor (117,8 tkr)
- Sanering av fågelbon m m (62 tkr)
- Markskötsel t ex åtgärder för sättning av brunn, snö- och halkbekämpning, vinterbeskärning av växter m m ((53,7 tkr)
- Klimatmätning innemiljö (47,5 tkr)
- Uteolja till plank (22 tkr)
- Diverse kostnader t ex lås, beslag, skyltar, reparation av utebelysning, blommor, markplåt m m (20,1 tkr)
- Reparation av vattenutkastare, lysrör, packningar m m (15,4 tkr)
- Fastighetsskötsel, borttagning av julgranar, diverse reparationer m m (13.5 tkr)
- Spolning av avlopp (9,9 tkr)
- Lekplatsservice (4,8 tkr)

Periodiskt underhåll

Det har inte förekommit något periodiskt underhåll under räkenskapsåret.

Aktiviteter

Våra aktiviteter syftar till att öka gemenskapen bland Vindrosenborna.

Under året har olika aktiviteter genomförts:

Sommargrillning.

Grannloppis med gemensam grillning efteråt.

Glöggmingel vid advent.

Två gånger under året visning/försäljning av kläder från företaget deVal.

Medlemmar som under året ordnat aktiviteter: Karin Björnsson, Beatrice Erlandzon, Anna Houltzén och Hans-Lennart Göthrick.

Miljö

- är så mycket: boendet, omgivningen, trivseln, klimatet och framtiden.

Vindrosen har en bra boendemiljö och det underhålls- och trädgårdsarbete föreningen köper in varje år sker för att bevara en bra boendemiljö och för att se till att våra fastigheter är i bra skick. Så förvaltar vi ett bra yttre värde på det gemensamma.

Styrelsen har i år reviderat ordnings- och trivselstadgan för Vindrosen. De ursprungliga reglerna var anpassade till ett nybygge, nu har vi snart 20 år på nacken och mer erfarenhet av vad som sliter på trivsel och miljö. Vidare är många nyinflyttade de senaste åren, vilket också aktualiserar en förnyelse. I stort följer det gängse stadgar för bostadsrättsföreningar inom HSB.

Antalet barnfamiljer ökar på Vindrosen, därför har lekplatsen på gård 6 setts över. Ibland spelar naturen oss ett spratt; just när Anticimex fått bra rutin på måsbekämpningen (efter starka krav från boende) så är det en annan fågelsläkting som gäckar - nämligen kajorna. Det blev extra utryckning i våras för att begränsa kajornas bosättning bland Vindrosens takåsar och gavlar.

I fråga om planerna att utvidga småbåtshamnen till de gamla fiskebåtskajerna och på Ön-sidan av marinans pirarm har styrelsen agerat tillsammans med grannföreningen.

Studier

Ingen i styrelsen har deltagit i någon studiegrupp under verksamhetsåret.

Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett.

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen utfördes den 16 juni 2014.

Ombyggnad och underhållsplan

Den årliga yttre besiktningen har inte föranlett någon revidering av föreningens 20-åriga underhållsplan.

Ekonomi

Styrelsen har under året fortsatt sitt aktiva arbete med föreningens ekonomi i syfte att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet. Vi har under senare år upplevt sjunkande räntekostnader, som bidragit till sänkta medlemsavgifter, samtidigt som föreningens ekonomiska utfall varit gott. Konjunkturen bedöms av Riksbanken fortsätta att förstärkas samtidigt som inflationen är låg, vilket gjort att räntorna har fortsatt att vara historiskt sett låga. Det allmänna kostnadsläget har dock ökat och på sikt kommer både ränteläge och underhållsåtgärder öka kostnaderna ytterligare.

Under året slog statliga Bokföringsnämnden fast att progressiv avskrivning av byggnader inte är tillåtet. Bostadsrättsföreningar ska därför från och med 2014 tillämpa linjär avskrivning i sina redovisningar. HSB tog i våras initiativ till ett samarbete med Riksbyggen, SBC, Bostadsrätterna och med Föreningen för Auktoriserade Revisorer (FAR) för att få fram ett eget regelverk för avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Styrelsen följer noga utvecklingen i frågan.

Styrelsen arbetar samtidigt vidare med att tillse att föreningen även fortsatt har en god framförhållning i sin underhållsplanering och avsätter medel för detta. Inom styrelsen finns en Underhållsgrupp som, med stöd av HSB, på styrelsens uppdrag bereder underhållsfrågor. Styrelsen följer också utvecklingen löpande och rådgör med sina samarbetspartners, inte minst inom HSB, för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Styrelsen har tillsvidare beslutat att lämna avgifterna oförändrade, men kommer löpande se över avgiftsnivåer och kostnadsläge för att säkerställa en verksamhet i fortsatt balans.

Styrelsen använder som stöd för sitt arbete en finansiell policy som fastställs årligen och anpassas vid behov. Policyn har som utgångspunkt hänsyn till risk och betoning av stabilitet och långsiktighet vad avser föreningens finansiering och därtill hörande räntekostnader, likviditetsbehov samt nivån på årsavgifter.

Styrelsen följer löpande situationen på de finansiella marknaderna och för en kontinuerlig dialog med ett flertal banker för att tillse att föreningens finansiella styrka vidmakthålls, samt att föreningen erbjuds marknadsmässiga villkor och får professionella råd kring olika handlingsalternativ. Inom styrelsen finns en ekonomigrupp med särskilt ansvar för dessa frågor. Gruppen ska också uppmärksamma kontinuiteten i styrelsens agerande. Budgeten för nästkommande år tas alltid fram i samråd med HSB:s ekonom.

För att säkerställa en korrekt och opartisk handläggning vid offertförfrågningar avseende föreningens lån och inlåning använder föreningen HSB för att hantera dessa. HSB redovisar vid varje tillfälle samtliga inkomna offerter för styrelsen. I enlighet med beslutad policy kan styrelsen även göra egna förfrågningar till banker.

Föreningens skuld till banker uppgick per 31 augusti 2014 till 111 MSEK varav omkring 20,6 MSEK löper med rörlig ränta.

Styrelsen har, då fördelaktiga villkor erbjudits, fortsatt placerat delar av föreningens likviditet i fastränteplaceringar. Föreningens likviditet uppgick per 31 augusti 2014 till 13,7 MSEK varav 9,1 MSEK var placerade i fastränteplaceringar.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	8 261	8 312	8 690	8 694	8 688
Rörelsens kostnader	-4 219	-4 536	-3 917	-4 175	-5 082
Finansiella poster, netto	-3 785	-3 883	-4 255	-4 420	-3 920
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	257	-107	518	99	-314
Likvida medel & fin. placeringar	13 743	13 094	12 173	10 143	8 944
Skulder till kreditinstitut	110 955	111 189	111 401	111 591	111 765
Fond för yttre underhåll	18 831	18 260	17 902	17 073	17 703
Balansomslutning	188 212	188 580	188 682	187 703	187 534
Fastighetens taxeringsvärde	249 720	249 720	220 720	217 004	217 004
Balanserat resultat	24 831	25 509	25 348	26 078	25 763

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr:

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	25 401 851
Årets resultat	257 045
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-571 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	25 087 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	25 087 896
-------------------------	------------

Förväntad framtida utveckling

Efter den stadgeenliga, yttre besiktningen uppdaterades föreningens 20-åriga underhållsplan.