



ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB BRF
KAPLANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Kaplanen i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12 februari 2014 kl. 19.00.

Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12

.....*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

Anmälan om deltagande för en enklare bit mat till föreningsstämman senast torsdagen den 6 februari 2014 till Gunnar Krantz, Carl Gustafs Väg 26 A, 1:a vån.

Namn: _____

Antal personer: _____ Lägenhetsnummer: _____



HSB Brf Kaplanen i Malmö

ÅRSREDOVISNING HSB BRF KAPLANEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2011-09-01 – 2012-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 1 vilka innehåller 50 st lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Carl Gustafs väg 26 A, Carl Gustafs väg 26 B och Pildammsvägen 12.

Föreningens 50 st bostäder fördelar sig enligt följande:	10 st	1 r o k
	15 st	2 r o k
	15 st	3 r o k
	10 st	5 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1948

Total lägenhetsyta 3 480 kvm

Medellägenhetsyta 70 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2013 i fritidslokalen. Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar samt nio inlämnade fullmakter.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Gunnar Krantz
Vice ordförande	Martin Widerberg
Sekreterare	Pernilla Magnusson Theselius
Studieorganisatörer	Sven-Olov Orback och Pernilla Magnusson Theselius
Ledamot	Tom Fröberg
Ledamot	Sven-Olov Orback
Utsedd av HSB	Leif Christiansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pernilla Magnusson Theselius och Sven-Olov Orback. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Gunnar Krantz, Pernilla Magnusson Theselius, Martin Widerberg. *MH*



HSB Brf Kaplanen i Malmö

REVISORER

Göthe Anderson och Adi Hambiralovic, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Berdice Abbas, sammankallande

Laura Liuke

Monica Lotfinia

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Gunnar Krantz och Sven-Olof Orback som suppleant.

VICEVÄRD

Har varit Tom Fröberg.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 61 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 4 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Ombyggnad och underhållsplan

Ett nytt bokningssystem till tvättstugan med taggar har införts.

Taggsystem har utökats att gälla tre källarnedgångar.

Taknocken har renoverats.

Fontänen har reparerats.

En ny grind vid Carl Gustafs väg har satts upp.

Gymmet har utrustats med speglar.

Bastun har försetts med nya trätrallar.

Utökad volym av återvinningskärl i miljöhuset.

Nya grillar och trädgårdsmöbler har inköpts.

Ett partytält har inköpts.

Årets löpande underhåll

Följs efter HSB:s underhållsplan uppdaterad för 2013-2033.

Aktiviteter

Adventständer

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning.

AM

AM



HSB Brf Kaplanen i Malmö

ÅRLIG STADGEEMLIG BESIKTNING

Hölls 3 april. Närvarande: Martin Widerberg, Pernilla Theselius Magnusson
Tom Fröberg, Sven-Olof Orback, Leif Christoffersson.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Följer HSB:s underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god.

Årsavgifter

Avgiftshöjning från 1/1 2014 med 5%.

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

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	1 972	1 954	1 892	1 843	1 849
Rörelsens kostnader	-1 768	-1 578	-2 284	-2 839	-1 407
Finansiella poster, netto	-164	-163	-132	-122	-108
Skatter	0	4	19	-4	-8
Årets resultat	40	216	-506	-1 122	326
Likvida medel & fin. placeringar	720	619	812	923	1 600
Skulder till kreditinstitut	3 909	3 943	3 577	3 111	3 145
Fond för yttre underhåll	447	336	679	1 801	1 611
Balansomslutning	4 839	4 804	4 366	4 257	5 276
Fastighetens taxeringsvärde	43 200	36 000	36 000	36 000	34 800

OK

[Handwritten signature]
AK



Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	178 672
Årets resultat	39 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-196 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	84 940
Summa till stämmans förfogande	107 565

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	107 565
-------------------------	----------------

STYRELSENS SLUTORD

BRF Kaplanen, har under senare år allt mer kommit att hamna i händelsernas centrum. Citytunneln, som invigdes 2010, gav oss en helt ny tillgänglighet till regionens spårbundna kommunikationer. I år invigdes det nya köpcentret Triangeln och snart står hela Triangeln-komplexet klart, med allt vad det innebär av omlagda busslinjer och ökade flöden av människor.

I detta sammanhang är BRF Kaplanen gynnad. Vi befinner oss mitt i centrum, men är samtidigt i periferin. Styrelsens mål är att fortsatt bevaka detta gynnade läge, genom ett strategiskt arbete med föreningens gränser mot omvärlden. Att bevara en öppenhet utåt, skydda det som är vårt och på så sätt skapa trygghet i boendet.

Vad gäller fastigheten, följer styrelsen en uppdaterad underhållsplan och ser, med hjälp av externa entreprenörer, såväl som egna krafter, till att fastigheten hålls i gott skick. Styrelsen kan konstatera att fastighetens kondition är god. Detsamma gäller ekonomin.

För att skapa trivsel och gemensam nytta i föreningen, har styrelsen fortsatt att utveckla det vi äger tillsammans. Tvättstugan har försetts med ett nytt, effektivt bokningssystem, gym, snickeri och trädgård har utrustats med nya inventarier och vårt fritidsrum, som går att hyra för en symbolisk summa har visat sig vara mycket uppskattat. Målet för styrelsens arbete är att dessa gemensamma funktioner, liksom vår interna kommunikation, som idag sker via utgivningen av Kaplanen-Nytt, hemsida och anslagstavlor, fortsättningsvis ska utvecklas, till nytta för alla medlemmar.

Styrelsen vill härmed rikta ett stort tack till alla medlemmar som bidragit med arbete i föreningen. Styrelsen tackar för året som har gått och för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening.

OK

AM



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Resultaträkning		2012-09-01	2011-09-01
		2013-08-31	2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 971 670	1 953 760
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 346 887	-1 252 811
Löpande underhåll	Not 3	-100 695	-27 533
Periodiskt underhåll	Not 4	-84 940	-39 450
Fastighetsskatt/avgift		-60 500	-89 532
Tomträttsavgäld	Not 5	-3 732	-3 732
Avskrivningar	Not 6	-171 123	-165 421
Summa fastighetskostnader		<u>-1 767 877</u>	<u>-1 578 479</u>
Rörelseresultat		203 793	375 281
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 141	7 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-168 980</u>	<u>-170 448</u>
Summa finansiella poster		<u>-163 839</u>	<u>-162 829</u>
Resultat efter finansiella poster		39 953	212 452
Inkomstskatt		0	3 790
Årets resultat		39 953	216 242

OK



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Inventarier

Not 7	4 013 700	4 070 782
Not 8	0	0
	<u>4 013 700</u>	<u>4 070 782</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

4 014 400 4 071 482

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	20
	643 910	534 072
Not 10	90 989	90 473
Not 11	14 352	23 804
	<u>749 252</u>	<u>648 369</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank

75 836	84 535
<u>75 836</u>	<u>84 535</u>

Summa omsättningstillgångar

825 088 732 903

Summa tillgångar

4 839 488 4 804 385

PK

A11



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	447 106	336 146
	<u>521 606</u>	<u>410 646</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	67 712	-37 570
Årets resultat	39 953	216 242
	<u>107 665</u>	<u>178 672</u>
Summa eget kapital	<u>629 271</u>	<u>589 317</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>3 875 000</u>	<u>3 909 000</u>
	3 875 000	3 909 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	34 000	34 000
Skatteskulder	33 214	19 882
Övriga skulder	9 012	13 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	0	1
	Not 16	
	<u>258 991</u>	<u>238 573</u>
	335 217	306 068
Summa skulder	<u>4 210 217</u>	<u>4 215 068</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 839 488</u>	<u>4 804 385</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	5 898 000	5 898 000
varav frigjorda		
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

**HSB Brf Kaplanen i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 78-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,37 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2026 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

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

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 2013.

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	2013-08-31	2012-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 000	84 003
Revisorsarvode	13 350	13 158
Löner och andra ersättningar	<u>33 250</u>	<u>32 197</u>
	135 600	129 358
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	10 778	9 343
Övriga kostnader anställda	<u>0</u>	<u>400</u>
	10 778	9 743
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	<u>33 122</u>	<u>25 208</u>
	33 122	25 208
Totalt	<u>179 500</u>	<u>164 309</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

OK

BT



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31	
Not 1	Nettoomsättning			
	Arsavgifter bostäder	1 956 792	1 937 804	
	Ovriga intäkter	14 878	15 956	
		<u>1 971 670</u>	<u>1 953 760</u>	
Not 2	Drift			
	Personalkostnader	179 500	164 309	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	344 795	311 690	
	El	40 767	41 110	
	Uppvärmning	382 374	348 116	
	Vatten	97 428	102 850	
	Sophämtning	65 571	57 858	
	Ovriga avgifter	63 283	58 499	
	Förvaltningsarvoden	90 161	87 875	
	Ovriga driftskostnader	83 008	80 504	
		<u>1 346 887</u>	<u>1 252 811</u>	
Not 3	Löpande underhåll			
	Löpande underhåll	19 152	0	
	Material i löpande underhåll	10 534	11 886	
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 340	0	
	Löpande underhåll tvättutrustning	3 800	5 069	
	Löpande underhåll värme	6 784	0	
	Löpande underhåll el	6 295	0	
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 481	0	
	Löpande underhåll hissar	39 543	7 146	
	Löpande underhåll markytor	3 163	1 807	
	Skadegörelse	6 203	0	
	Försäkringsskador	2 400	1 625	
		<u>100 695</u>	<u>27 533</u>	
Not 4	Periodiskt underhåll			
	Periodiskt underhåll	52 405	0	
	Material i periodiskt underhåll	0	6 476	
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	29 900	
	Periodiskt underhåll el	0	3 074	
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	2 085	0	
	Periodiskt underhåll markytor	30 450	0	
		<u>84 940</u>	<u>39 450</u>	
Not 5	Tomträtsavgäld			
	Tomträtsavgäld	Avtalet gäller t.o.m. 2018-12-31	3 732	3 732
Not 6	Avskrivningar			
	Byggnader och ombyggnader	171 123	165 421	
		<u>171 123</u>	<u>165 421</u>	



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 049 405	6 881 783
Årets investeringar	114 041	1 167 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 163 446</u>	<u>8 049 405</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 978 623	-3 813 202
Årets avskrivningar	-171 123	-165 421
Utgående avskrivningar	<u>-4 149 746</u>	<u>-3 978 623</u>
Bokfört värde Byggnader	4 013 700	4 070 782
Bokfört värde Byggnader och Mark	4 013 700	4 070 782
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	25 000 000	23 000 000
Byggnad - lokaler	<u>25 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
Mark - bostäder	18 200 000	13 000 000
Mark - lokaler	<u>18 200 000</u>	<u>13 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	43 200 000	36 000 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>16 825</u>	<u>16 825</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 825</u>	<u>16 825</u>
Ingående avskrivningar	-16 825	-16 825
Utgående avskrivningar	<u>-16 825</u>	<u>-16 825</u>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700

AK



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2013-08-31		2012-08-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		90 989		90 473	
		90 989		90 473	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		2 790		4 606	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 562		19 198	
		14 352		23 804	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	336 146	-37 570	216 242
Resultatdisponering under året				216 242	-216 242
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-84 940	84 940	
Avsättning år 2013 yttre fond			196 000	-196 000	
Årets resultat					39 953
Belopp vid årets slut	74 500	0	447 206	67 612	39 953
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	910619	2,50%	2014-07-30	400 000	0
Stadshypotek	815393	3,34%	2014-10-30	500 000	0
Stadshypotek	547303	4,62%	2017-01-30	3 009 000	34 000
				3 909 000	34 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 875 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 739 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				34 000	34 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	1
				0	1
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				13 884	14 242
Övriga upplupna kostnader				105 525	76 036
Förutbetalda hyror och avgifter				139 582	148 295
				258 991	238 573

M



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter

2013-08-31

2012-08-31

Malmö 1/12 - 2013


Gunnar Krantz


Leif Christoffersson


Martin Widerberg


Pernilla Theselius


Sven-Olov Orback


Tom Fröberg

Vår revisionsberättelse har 1/12 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Göthe Andersson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Adi Hambiralovic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Malmö

Organisationsnummer 746000-5767

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering, för HSB Brf Kaplanen i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013-08-31 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 Kaplanen i Malmö för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, 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 1/11 2013



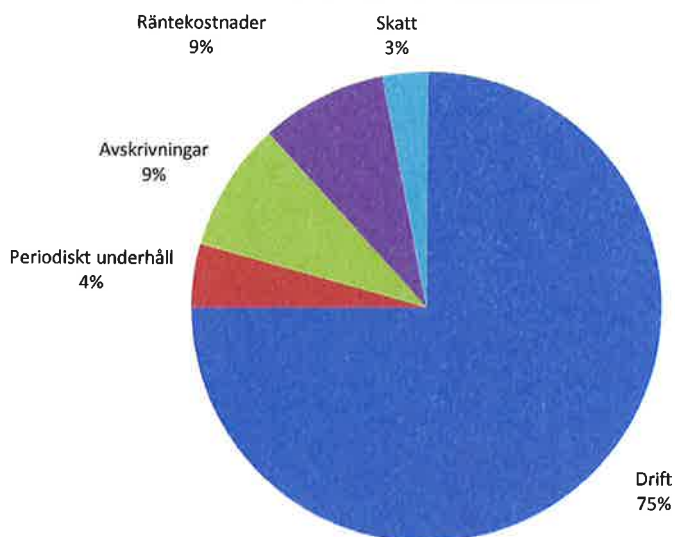
Göthe Andersson
Av föreningen vald revisor

Tommy Martensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

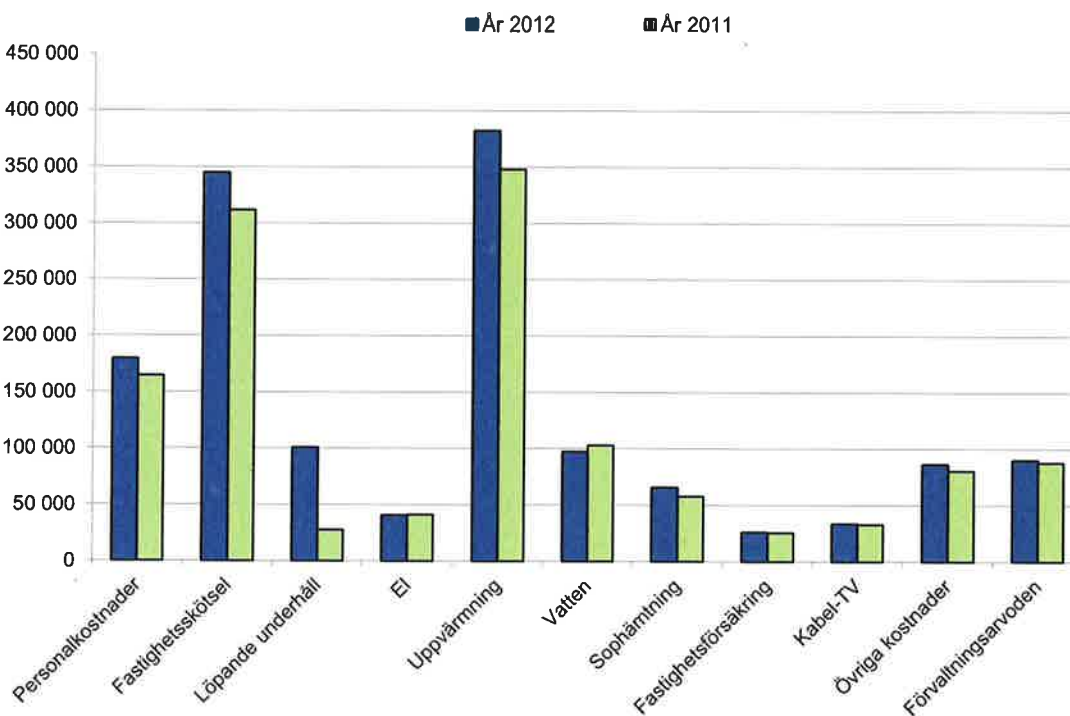


Adi Hambiralovic
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Till

Styrelsen, Kaplaren 10.

Ang. parkeringen utanför husen nr 12.

Styrelsen måste ta i med härdbrudskarus ang parkeringen. Det är en plats för av- och pålastning när man har mycket bagage, varit och handlet el. dylikt. Det står mycket tydligt på en stor skylt max 1 tim. Tom på 2 ställen. En på huset är en skylt dittill ang parkeringen. Men det lyckas inte hjälpa. Det är vissa bilar som tror att de har egen parkering där. Står både hela och halva dagar. Det är alltid samma bilar.

Det har aldrig tidigare förekommit att förbudsskylten neutraliserats som nu är fallet. Då hade vi en styrelse som till ordning på bilarna med blå förbudslappor, tillsägelse och dylikt. Det hjälpte.

Om förekommen varken tillsägelse eller förbudslappor, varför de som parkerar där tror att de kan stå där hur länge som helst. Man kan ju fråga sig om de är löst-kunniga, för de måste se och känna till förbuds-skyltarna.

Styrelsen måste gärna något åt detta. Vi är många personer som bor i huset, som är äldre, och kan behöva både ambulans och

färd tjänst. De ha mycket små chansen att komma fram.

Ett exempel från tidigare när min man levde och satt i rullstol, blev hämtad av en stor buss 300kr/v till behandling på MAS. Inga bekymmer då med att bilarna stod parkerade. Helt ansvarslöst mot oss.

Styrelsen måste ta reda med denna parkering. Ta reda på vilka som är ägare till bilarna som långtidsparkera (max 1 tim). Säg till för skarpa. De måste fråga busets bestämmelser omnas!!!! Detta är bara ett litet enkelt tips. Ni i styrelsen hoppas jag har en annan bättre åtgärd.

Informativt kan jag säga om att jag har svårt att gå (ryggbesvär) har Handikappkort. När jag varit ute och handlat finns det i regel några platser utan måste parkera i "gången" för att sedan bära upp mina varor. I regel står samma bilarna parkerade där som när jag gick för att hämta bilen i garaget d.v.s. flera timmar. Jag säger inte om yrkessamman som måste sätta sin framobil för att ev. hämta några redskap.

Malmo 30 okt 2013
Sigrild Persson
Lög 48.

Styrelsens svar på av Sigrïd Persson inlämnad motion ”Ang. parkeringen utanför entren nr 12.”

Motionären beskriver de problem som kan uppstå när parkeringstiden på 1 timme överskrids och då obehöriga nyttjar vår parkering. Då motionen saknar egentligt yrkande, har styrelsen bett motionären att förtydliga sitt förslag och fått följande yrkande i efterhand. Motionären föreslår att styrelsen ser över och skärper tillsynen över parkeringen.

Styrelsen håller med motionären om att otillåten parkering är ett problem. Den parkeringsskylt som f n sitter vid parkeringen på Pildammsvägen 12 slår fast att parkering endast är för boende i Brf Kaplanen, i högst en timme, samt att nattparkering är förbjuden.

Så som tillståndet idag är formulerat får därmed varken hantverkare, entreprenörer och/eller tillfälliga besökande, släkt och vänner parkera sina bilar på föreningens parkering. Det är således upp till boende i huset att ansvara för och informera dessa. Detta gäller med nuvarande ordalydelse även hyresgäster i 2:a hand.

Då nuvarande skylt saknar texten ”Överträdelse beivras”, finns heller ingen grund för styrelsen att agera på annat än genom att ge ut informationen ovan. Styrelsen ser det som rimligt att nuvarande tillstånd preciseras, så att det överensstämmer med de boendes behov och ger styrelsen möjlighet att agera om överträdelse sker.

Svar: Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

INKOM 2013-11-05

Motion till Brf Kaplanens stämma

Malmö 20131031

När skall det planeras för att sopkärnen skall flyttas in i miljöhuset??

Det ser väldigt tråkigt ut att det står tre gröna sopkärl i blickfånget utanför vårt hus där alla går förbi på gångbanan och för oss själva och våra gäster som kommer till huset.

Dessutom vi som bor på vån 1 är utsatta för inbrott och att man då kan dra sopkärlet till balkongen och kliva upp. Detta hände en kväll i januari vid 21-tiden för några år sedan att man drog ett av de blå kärnen som stod i en lång rad vid häcken till en balkong. Lägenheten som drabbades då var nr 36 men tack vare observanta grannar kunde polisen snabbt varupå plats och komma in samma väg som inbrottstjuvarna och tog tjuvarna i lägenheten. Lägenhetsinnehavaren satte sedan galler för fönster och balkong dörr men detta skall väl inte vara så.

Sedan ritades miljöhuset och i den planeringen var att sopkärnen skulle få plats så fort man kunde stänga sopnedkasterna. Men i stället har det kommit två nya kärn detta år som inte är fulla, man kunde ha beställt tömning oftare eller påtala för dem som inte plattar till sina kartonger än en gång och då kan sopkärnen få plats.

Det är också en arbetsmiljöfråga för föreningens vaktmästare som skall dra upp dessa tunga kärn från alla soprummen i källaren.

Sedan önskar undertecknad få fram trädgårdsanläggningen totalkostnad eftersom detta är svårt att läsa ut för att det hamnade på två bokslut.

Samt om styrelsen har reklamerat alla vissna växter?

Malmö som ovan



Karin Jormbris Skagerö

Styrelsens svar på av Karin Jormbris Skagerös motion ”När ska det planeras för att sopkärnen skall flyttas in i miljöhuset?”

Karin Jormbris Skagerö för i sin motion fram flera skäl till varför sopnedkassen bör stängas. Styrelsen håller med om att det ur flera perspektiv vore lämpligt att all återvinning och sopsortering sker i det för ändamålet byggda miljöhuset.

Stämman kan fatta ett beslut om att stänga sopnedkassen, men eftersom dessa ingår i bostadsrätternas upplåtelse krävs en extra årsstämma på vilken 2/3-delars majoritet röstar i favör för förslaget.

Svar: Styrelsen föreslår att stämman att bifalla motionen. Om stämman röstar för förslaget kommer en extra årsstämma att utlysas.

Karin Jormbris Skagerö har förutom frågan om sopnedkassen två övriga frågor, som ej innehåller något yrkande. Dessa behandlas under punkten Övriga frågor.

MOTION till Årsstämman 2014

Ifrågasatt användning av föreningens medel

Först en kommentar till styrelsens information 15 oktober ang ökade avgifter de närmaste åren. Jag delar styrelsens bedömning, och ger en eloge för att i tid informera om de åtgärder man måste vidta.

När föreningens utgifter kommer att öka så drastiskt, är det ytterst förvånande att styrelsen i år varit så oförsiktig med utgifter, som kunnat undvikas, eller i något fall reducerats till en liten del.

I våras läste vi i Kaplanen- nytt att styrelsen beslutat inköpa ett **Partytält**. Jag blev mycket förvånad. Vi har bott i huset i 13 år, och under den tiden har förekommit några barnkalas och några grillkvällar per år, men alltid kunnat inplanerats när det är vackert väder. Så för mej verkar det vara en onödig utgift. Tältet har inte använts i år, står ouppackat i källaren.

Grinden till södra infarten har utbytt till en likadan i knallblå färg. Den 8-10 år gamla grinden hade flagnad färg och skadad låsanordning, men hade lätt kunnat reparerats till bråkdelen av kostnaden att sätta dit en ny.

Att sätta dit en knallblå grind är också helt fel. Malmögrönt, som tidigare styrelse beställt allt nytt smide i, hade varit mer estetiskt riktigt.

Nya **elverktyg** i snickarbod. 2011 fick undertecknad i uppdrag att renovera snickarboden och förse den med en komplett omgång handverktyg för enklare snickeriarbete, reparation av möbler, leksaker, cyklar mm.

Men jag köpte även in några elverktyg, en elektrisk cirkelsåg, en sticksåg, en värmepistol för färgborttagning samt en skruvdragare. Sedan tidigare hade vi en bra slagbormaskin och en oscillerande slipmaskin.

Verktygsinköpen uppgick till totalt 4000:- kr

Efter semestern konstaterade jag att både elektriska cirkelsågen och slipmaskinen försvunnit, och de var inte noterade på listan för lån av verktyg. **Är dom stulna, eller har styrelsen kastat dom?**

Jag kan berätta att jag själv har använt cirkelsågen för att bygga ett nytt undergolv till nya motionslokalen, den fungerade utmärkt.

Slipmaskinen har jag använt i år för att slipa rent efter färgborttagning på två st skåpsluckor. Den fungerade utmärkt.

Samtidigt upptäckte jag att styrelsen köpt in nya, exklusiva elverktyg av märket FESTOOL för stora belopp.

1 sänksåg, TS 55 REBQ plus	5.700:-
2 sticksåg PS 300 EQ plus	3.700:-
3 hyvel 65 EQplus	3.093:75
4 Oscill slip ETS 150/5EQplus	3.462:-
5 Skruvdr/bormaskin CXLli1,5 set	2.368:75

6 Planslipmaskin RTS 400 EQplus 3.250:- Summa 21.574:50

Begagnade FESTOOL-maskiner

7 Skruvdr/borrmaskin TS 15-3 5.000:-
8 Planslip RTS 400 EQplus 3 250:- Summa nypris 8.250:-

9 ny grovdammsugare Nilfisk Multi 30 TVSC Nypris 1.595:-
(1 motsv begagnad, funktionsduglig finns redan)

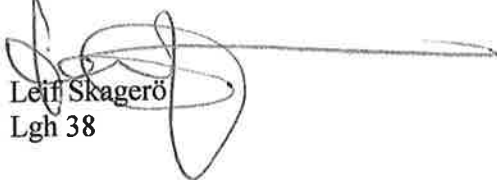
Summa verktyg och dammsugare 31.419:50

Summan är brutto före avdrag av rabatt och begagnatavdrag.
6 paket slipprondeller med kardborre fäste tillkommer.

Undertecknad, som är flitig användare av snickarboden, är uppriktigt sagt förvånad av inköpen av så många exklusiva maskiner, till så höga summor.

Jag uppmanar styrelsen att noga motivera dessa inköp, som motvarar årskostnaden för en mindre lägenhet i föreningen. Undertecknad och säkert många av medlemmarna ser fram mot styrelsens redovisning på stämman.

Malmö 31 oktober 2013-10-31


Leif Skagerö
Lgh 38

Styrelsens svar på Leif Skagerös motion angående ifrågasatt användning av föreningens medel

I sin motion ifrågasätter Leif Skagerö en rad styrelsebeslut. Det gäller inköp av ett partytält, den nya grinden ut mot Carl Gustafs väg och utrustning till snickeriet. Leif Skagerö ber styrelsen att: ”Noga motivera dessa inköp.”

Styrelsens svar:

Inköp av handverktyg

En del av det löpande underhållet och enklare reparationer i gemensamma lokaler utförs av Vicevärd inom dennes uppdrag. För att Vicevärd ska kunna utföra dessa arbeten på ett säkert och hållbart sätt, har styrelsen sett det som rimligt att föreningen står för fackmannamässig utrustning, som är hållbar, har garanti och ger ett fullgott och säkert resultat vid handhavande. Efter inventering av snickarverkstaden beslöt styrelsen därför att införskaffa en uppsättning nya handverktyg av hög kvalitet och god hållbarhet. Tidigare har dessa enklare reparationsarbeten utförts, antingen av vaktmästare eller av styrelsemedlem, mot ersättning per timme. Styrelsen ser det som rimligt att dessa pengar läggs på fullgod utrustning istället för löner och ersättningar.

Vidare vill Styrelsens möjliggöra för alla medlemmar att sköta enklare renoveringsarbeten i sina lägenheter, vilket informerats om i Kaplanen Nytt.

Styrelsen vill även påpeka att Leif Skagerö gjort ett misstag i sin på eget initiativ genomförda inventering. Delar av den utrustning Leif Skagerö räknar som föreningens, tillhörde i själva verket en entreprenör som vid tillfället installerade en nödutgång i snickeriet.

Styrelsen har heller ej kastat några av de begagnade handverktygen. De utgör istället komplement till den nya utrustningen.

Grinden Carl Gustafs väg.

Den tidigare uppsatta grinden ut mot Carl Gustafs väg krävde på kort tid ett flertal kostsamma underhållsinsatser. Tidvis gick den inte att öppna. Då styrelsen fick klart för sig att den dessutom var dåligt förankrad i marken och skulle kräva en ny gjutning och till detta även ytterligare ommålning, valde styrelsen att istället installera en ny grind av högre kvalitet än den gamla. Att färgen blev blå och inte den tidigare valda s k ”Malmö-gröna”, beror på att den gröna färgen signalerade ”allmän mark” och bjöd in obehöriga att grilla på vår gräsmatta. Styrelsen valde därför en annan färg än den ursprungliga för att markera att vår trädgård är privat.

Partytält

Föreningens fritidslokal är stundtals mycket använd, särskilt under den soliga årstiden. Styrelsen har noterat att många festsällskap använder lokalen som en reträtt, ifall det börjar regna. Lokalen räcker dessvärre bara för ett sällskap i taget. Styrelsen beslöt därför att införskaffa ett partytält, vilket möjliggör för fler medlemmar att planera sina festaktiviteter i vår trädgård.

Motionen anses härmed besvarad.

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.