



Årsredovisning

HSB brf Lessö i Malmö

2010-01-01 – 2010-12-31



Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 9 maj kl. 19.00.

Lokal: Dammfrigården.

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 revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Inkomna motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tomtebo 13 vilken innehåller 123 st. lägenheter och 7 st. lokaler.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 9 trapphus med adresserna Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 och Kramersvägen 2. Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 79 st. och p-platser som hyrs ut uppgår till 27 st.

Föreningens 123 st bostäder fördelar sig enligt följande:	19 st.	1 r o k
	51 st.	2 r o k
	30 st.	3 r o k
	22 st.	4 r o k
	1 st.	5 r o k

Föreningens byggnader färdigställdes år 1954

Total lägenhetsyta 7247 kvm samt total lokalyta 1229 kvm.

Medellägenhetsyta 59 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/5, på Dammgråden. Närvarande var 40 st. röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Mikael Buschow
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Mona Nielsen
Utsedd av HSB	Stellan Håkansson
Suppleant	Maria Wulff
Suppleant	Anders Eriksson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Adam Arvidsson och Barbro Holmberg. Styrelsen har under året hållit 10st. sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Adam Arvidsson, Mona Nielsen, Barbro Holmström och Malin Öhrstrand.

Revisorer

Thomas Mauritsson och suppleant Mattias Rosberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Kerstin Mattson, Carl-Magnus Pålsson och Tommy Swärd.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Adam Arvidsson. Som ersättare har varit Mikael Buschow.

Vicevärd

Förvaltare har under året varit HSB BO-service.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 150 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 32 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Underhållsplanen för de närmsta 20 åren har reviderats av styrelsen tillsammans med HSB.

Årets löpande underhåll

Under året har nya värmecentraler installerats med anledning av nådd åldersgräns och kraftigt ökat behov av underhåll och service.

Under året slutfördes installationen av vår nya grillplats.

Föreningens styrelserum tillika arbetsplats för styrelsen och mötesplats för leverantörer och medlemmar har renoverats och nya möbler köpts in.

Utöver ovanstående har endast smärre reparationer och löpande underhåll gjorts av föreningens gemensamma installationer.

Årsavgifter

Under året har årsavgiften höjts med 3% (2010-07-01).

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse av bostadsrätter har skett under året.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning har skett av föreningens installationer. Tillsyn av lägenheter har skett i samband med överlåtelse.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Det målningsarbete som planerades till 2010 har flyttats fram till 2011. Arbetet reduceras till utvändigt målning av grindar, staket och källarfönster.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och i balans. Ekonomin tillåter kostnader för löpande underhåll med undantag från stora renoveringsarbeten.

Styrelsen har upprättat en ekonomisk 10 års plan för intäkter och kostnader där det ingår ombyggnader enligt underhållsplan.

Värme, vatten och fastighetsskatt är de klart tyngsta posterna i föreningens ekonomi.

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna är planerade för 2011.

Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Belopp i tusentals kronor

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	5 185	5 087	5 077	4 907	4 836
Rörelsens kostnader	-4 050	-3 655	-3 424	-4 804	-3 821
Finansiella poster, netto	-77	-87	-53	-87	-149
Skatter	0	-10	-21	-15	-373
Årets resultat	1 058	1 335	1 579	1	493
Likvida medel & fin. placeringar	6 167	5 778	4 197	2 979	2 154
Skulder till kreditinstitut	3 298	3 407	3 546	3 683	3 812
Fond för yttre underhåll	1 074	483	0	644	461
Balansomslutning	9 321	8 357	7 038	6 037	5 438
Fastighetens taxeringsvärde	82 772	83 169	83 169	83 169	49 415

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp i kr

Balanserat resultat	2 954 602
Årets resultat	1 057 445
Summa	4 012 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-31 880
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 354 000
Balanseras i ny räkning	2 689 927
Summa	4 012 047

Förslaget innebär:

Balanserat resultat minskar med	264 675
Fond för yttre underhåll ökar med jämfört med föregående år.	1 322 120

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för det gångna året och för den uppskattning vi får av våra medlemmar. 

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 184 835	5 087 129
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 147 452	-2 702 321
Löpande underhåll	Not 3	-381 107	-271 949
Periodiskt underhåll	Not 4	-31 880	-216 460
Fastighetskatt/avgift		-204 791	-238 146
Tomträttsavgäld	Not 5	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 6	-272 391	-213 078
Summa fastighetskostnader		<u>-4 049 989</u>	<u>-3 654 322</u>
Rörelseresultat		1 134 846	1 432 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 489	38 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-117 890</u>	<u>-125 667</u>
Summa finansiella poster		<u>-77 401</u>	<u>-87 086</u>
Resultat efter finansiella poster		1 057 445	1 345 720
Inkomstskatt		0	-10 147
Årets resultat		1 057 445	1 335 573
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 354 000</u>	<u>-807 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>31 880</u>	<u>216 460</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 322 120</u>	<u>-590 540</u>
Faktiskt resultat		-264 675	745 033

**HSB Brf Lessö i Malmö****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 2 490 313 2 466 135

Pågående byggnation

Not 8 562 500 25 900

3 052 813 2 492 035*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 053 313 2 492 535**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 1 060

Avräkningskonto HSB Malmö

1 669 837 3 280 363

Övriga fordringar

Not 10 4 404 660

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 94 770 84 640

1 769 011 3 366 722

Kortfristiga placeringar

Not 12 3 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 498 423 1 497 933

1 498 423 1 497 933

Summa omsättningstillgångar

6 267 434 5 864 655**Summa tillgångar****9 320 747** **8 357 190**

**HSB Brf Lessö i Malmö****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

308 620

308 620

Fond för yttre underhåll

1 073 831

483 291

1 382 451791 911*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 954 602

2 209 569

Årets resultat

1 057 445

1 335 573

4 012 0473 545 142

Summa eget kapital

5 394 4984 337 053**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 278 750

3 267 750

3 278 7503 267 750*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

19 000

139 000

Leverantörsskulder

203 371

440 977

Skatteskulder

0

53 853

Övriga skulder

Not 16

100 111

106 844

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

325 017

11 713

647 498752 387

Summa skulder

3 926 2484 020 137**Summa eget kapital och skulder****9 320 747****8 357 190****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

7 741 000

7 741 000

varav frigjorda

3 621 000

3 621 000

Ansvarsförbindelser

HSB Malmö

2 878

Inga 

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

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

Redovisningsprinciper

Under året har byte av årsredovisningsmall ägt rum. Detta medför att uppställningar i resultat- och balansräkning samt noter skiljer sig delvis åt från föregående årsredovisning. Även jämförelsesiffror för föregående år har justerats i årsredovisningen enligt den nya mallen.

Byggnader

Avskrivning sker för närvarande enligt en 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 enbart för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte ska beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till föreningens fastighet.

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	2010-12-31	2009-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 190	96 000
Revisorsarvode	7 665	7 635
Löner och andra ersättningar	4 200	4 200
	<u>114 055</u>	<u>107 835</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	35 836	32 408
Övriga gemensamma kostnader	750	0
	<u>36 586</u>	<u>32 408</u>
Totalt	<u>150 641</u>	<u>140 243</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	4 183 565	4 119 650
Årsavgifter lokaler	385 020	352 969
Hysesintäkter	527 390	545 385
Ovriga intäkter	88 860	69 125
	5 184 835	5 087 129
Not 2 Drift		
Personalkostnader	150 641	140 243
Fastighetsskötsel och lokalvård	688 995	605 076
El	207 414	205 933
Uppvärmning	1 098 846	967 395
Vatten	247 337	225 453
Sophämtning	76 563	79 633
Ovriga avgifter	159 582	152 865
Förvaltningsarvoden	174 928	163 863
Ovriga driftskostnader	343 146	161 861
	3 147 452	2 702 321
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	5 425	0
Material i löpande underhåll	19 538	8 233
Löpande underhåll av bostäder	0	10 606
Löpande underhåll av lokaler	0	1 605
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	14 060	0
Löpande underhåll tvättutrustning	41 192	6 139
Löpande underhåll av installationer	15 044	0
Löpande underhåll värme	18 233	0
Löpande underhåll ventilation	1 625	2 051
Löpande underhåll el	17 889	0
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	18 245	1 219
Löpande underhåll hissar	89 724	2 627
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	2 490
Löpande underhåll markytor	23 883	101 610
Löpande underhåll garage och p-platser	2 815	21 787
Försäkringsskador	113 434	113 583
	381 107	271 949
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	54 219
Periodiskt underhåll lokaler	4 265	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	6 353	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	4 650	8 713
Periodiskt underhåll installationer	4 124	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	70 096
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	0	4 090
Periodiskt underhåll hissar	3 138	12 198
Periodiskt underhåll markytor	2 042	64 000
Periodiskt underhåll garage och p-plats	7 309	3 143
	31 880	216 460
Not 5 Tomträtsavgäld		
Tomträtsavgäld	12 368	12 368
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	272 391	213 078
	272 391	213 078



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 286 485	8 286 485
Årets investeringar	296 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 583 054</u>	<u>8 286 485</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 820 350	-5 607 272
Årets avskrivningar	-272 391	-213 078
Utgående avskrivningar	<u>-6 092 741</u>	<u>-5 820 350</u>
Bokfört värde Byggnader	2 490 313	2 466 135
Bokfört värde Byggnader och Mark	2 490 313	2 466 135
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	50 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 621 000</u>	<u>7 200 000</u>
	<u>53 621 000</u>	<u>54 200 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	<u>1 151 000</u>	<u>969 000</u>
	<u>29 151 000</u>	<u>28 969 000</u>
Taxeringsvärde totalt	82 772 000	83 169 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ombyggnad värme- och vattenledningar beräknas klart 2011	562 500	25 900
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Malmö	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Noter		2010-12-31	2009-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		4 340	0		
Skattekonto		64	660		
		4 404	660		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		6 452	3 063		
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 318	81 577		
		94 770	84 640		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		3 000 000	1 000 000		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 620	0	483 291	2 209 569	1 335 573
Vinstdisp enl. stämmobeslut			590 540	745 033	-1 335 573
Årets resultat					1 057 445
Belopp vid årets slut	308 620	0	1 073 831	2 954 602	1 057 445
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	747966	3,35%	2015-09-30	1 200 000	0
Stadshypotek	747965	1,99%	2010-12-30	1 200 000	0
Stadshypotek	606774	5,01%	2013-03-01	897 750	19 000
				3 297 750	19 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 278 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 202 750
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				19 000	139 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				30 656	34 090
Arbetsgivaravgifter				32 108	35 407
Mervärdesskatt				37 347	37 347
				100 111	106 844
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 926	4 038
Ovriga upplupna kostnader				321 091	7 675
				325 017	11 713



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter

2010-12-31

2009-12-31

Malmö 2010 - 2011


Adam Arvidsson



Barbro Holmström

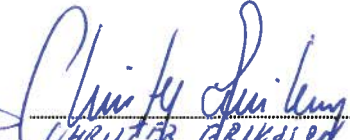

Mikael Buschow


Mona Nielsen


Stellan Håkansson

Vår revisionsberättelse har 2010 - 2011 avgivits beträffande denna årsredovisning


Thomas Mauritsson
Av föreningen vald revisor


CHRISTER ERIKSSON
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö

Organisationsnummer 746000-6070

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Lessö i Malmö för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 revisionssed 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 28/4 2011

Thomas Maurittsson
Av föreningen vald revisor

CHRISTER ERIKSSON
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Motion 1 "Ombildning av parkeringsplatser på innergården"

Motion

Jag har ett förslag gällande vår innergård. Vår innergård består till stor del av en bilparkering. Den här bilparkeringen står till stor del halvtom. Min tanke är att helt eller delvis ta bort parkeringen och istället skapa en mer trygg miljö med exempelvis träd, blommor eller var för inte en uteplats?

Styrelsens svar

Antalet parkeringsplatser i föreningen är fastställt i det bygglov som beviljades när föreningens hus byggdes. Fastställandet av parkeringsplatserna är baserat på den parkeringsnorm som då gällde. Om föreningen önskar att förändra antalet parkeringsplatser, så krävs det att föreningen ansöker om bygglov för denna förändring och får den beviljad. Det krävs även ett nytt bygglov om föreningen i framtiden återigen skulle vilja ha parkeringsplatser på gården.

Platserna på gården är idag i princip uthyrda och eftertraktade. Föreningen har inga problem med att hyra ut dessa. En hel del av platserna hyrs idag av färgaffären och är en viktig del i deras service till sina kunder. Något behov av att ta bort parkeringsplatserna finns därmed inte.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.

Motion 2 "Rabatter på Mariedalsvägen!"

Malmö 110227

MOTION

Till bostadsrättsföreningen Lessö's årsstämma 2011

Ang. Rabatterna på Mariedalsvägen!

Bakgrund:

För många år sedan då man planterade dessa rabatter trodde alla självklart att det skulle bli väldigt fint, speciellt utåt Mariedalsvägen, som kallas en "paradgata."

Tyvärr är det endast halva rabatten, från mitten intill huset, som ser ganska bra ut. Från mitten och ut mot trottoaren är där nästan obefintliga plantor och några enskilda rosor men för övrigt syns enbart gråbrun torr jord hela våren och sommaren.

Vid årsmötet 2008 var det flera medlemmar som påpekade att dessa rabatter inte var till belåtenhet. Styrelsen var medveten om detta och lovade att åtgärda problemet men tyvärr har ingenting hänt ännu.

Förslag till beslut:

Med anledning av ovanstående föreslår jag att stämman beslutar

Att styrelsen så fort som möjligt åtgärdar detta genom att plantera marktäckande perenna buskar så att det ser grönt och fint ut i rabatterna redan sommaren 2011.



Sylvia Laserow lgh 92

Styrelsens svar

Styrelsen instämmer i att en del av planteringarna längs Mariedalsvägen är i behov av åtgärder. Styrelsen kommer därför att utföra arbete på dessa planteringar under våren/sommaren 2011. Vid dessa arbeten är det styrelsens avsikt att behålla rosenplanteringarna och endast ersätta nergångna växter. Styrelsen ser ingen anledning att som motionären förespråkar till större kostnad plantera marktäckande perenna buskar på området.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.

Motion 3 "Möteslokal för medlemmar"

Malmö 110227

MOTION

Till bostadsrättsföreningen Lessö's årsstämma 2011

Ang. Möteslokal för medlemmar!

Bakgrund:

I föreningen Lessö finns tyvärr inte en enda möteslokal där medlemmar eller styrelsen kan kalla till ett informellt möte om någon har någonting att informera eller diskutera.

Som det har varit och är just nu träffas inte styrelse och medlemmar annat än en gång per år, vid årsmötet och då hinner man inte diskutera allt.

I styrelsens lokaler finns 3 rum (ett används till kontor och ett till möteslokal). Det första och största rummet används inte. Detta rum är självklart inte så stort att det rymmer alla medlemmar men det är bättre än inget rum alls.

Förslag till beslut:

Med anledning av detta föreslår jag att stämman beslutar:

Att avsätta det första rummet till mötesplats för medlemmarna.

Att exempelvis sätta in billiga plaststolar (ca kr. 35,- - 59,-/st) i hela rummet.

Att kallelse till ett möte endast behövs på informationstavlan i varje trappa.


Sylvia Laserow lgh 92

Styrelsens svar:

Styrelsen inser vikten av att medlemmar behöver kunna träffas för möten i föreningen och ställer sig därför positiv till att det första rummet i styrelsens lokaler avsätts till mötesplats för medlemmarna och att styrelsen köper in plaststolar till rummet.

Styrelsen har inte heller några invändningar mot att kallelse sätts upp på informationstavlor i trapporna, men förespråkar för ordningens skull att styrelsen utfärdar kallelsen på begäran av medlem.

Styrelsens yrkande:

Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen med det tillägget att styrelsen utfärdar kallelse till möte på begäran av medlem.

Motion 4 "Mangel och varmvatten på tvättplattan"

Helena 2011-06-20

Förslag/beskrivning från lgh. 125

Mangel till tvättstugorna på
Kramersvägen. Lute eller som
kan/vill använda den gamla.

samt

Varmvatten i garaget vid tvätt-
plattan.

Hlh.

Helena Körten

2

Ulf Eriksson

Styrelsens svar

Föreningen har idag många yngre medlemmar som av olika anledningar inte vill använda befintlig stenmangel. Styrelsen ställer sig därför positiv till motionärens förslag att installera nya manglar och föreslår inköp av nya kallmanglar till en totalkostnad av cirka 50 000 kr enligt inkomna offerter. Kallmanglarna kan placeras inne i mangelrummen på Mariedals- och Köpenhamnsvägen.

Vid tvättplattan i garaget finns kallvatten, medan tillgång till varmvatten endast finns inne i husen. En installation av varmvatten vid tvättplattan skulle innebära stora kostnader med rördragning och brandtätning från husen till spolplattan. Med tanke på kostnaderna och då driftskostnaderna för uppvärmning och varmvatten redan är höga i föreningen kan styrelsen inte ställa sig bakom motionen i denna del.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen i den del som rör mangel och avslår motionen i den del som rör varmvatten vid tvättplattan.

Motion 5 "Motionsrum"

Förslag till styrelsen.

Om det finns en lämplig lokal i källaren skulle man då inte kunna göra ett Motionsrum? Tex ett Löpband ,Crosstrainer och ett Multigym.

Crosstrainer ligger på mellan 5-8000 för en bra och ett löpband ca 10 000

Multigym samma sak runt 6-10 000.

Behövs inga jätteytor för denna utrustning och träning mår alla bra av oavsett ålder.

Kanske matkällarna går att göra om? Hobbyrummet?

Ett förslag från familjen Ramsby i 49 B trappan.

Styrelsens svar

I dag finns ingen ledig lokal i föreningen att använda som motionsrum. Föreningen har ett källarutrymme som utnyttjas som hobbyrum. I denna lokal kan träningsutrustning installeras, men innan dess behöver föreningen i så fall bekosta en upprustning av lokalen. Matkällarna kan inte användas som motionsrum då dessa tillhör lägenheterna och därmed inte ingår i föreningens gemensamma utrymmen.

Styrelsen ställer sig inte bakom motionen mot bakgrund av installationskostnaderna i jämförelse med intresset, av föreningens ansvar som fastighetsägare för underhåll av utrustningen och för ev personskador, av kostnaderna för försäkring och av administrationen med bokning av motionsrummet.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.

Motion 6 "Ordningsregler"

Till Styrelsen i Bof Hessö

Höj!

Det många nya i föreningen är det
nog dock för upprätthållning av info
vad som gäller för regler / bestämmelser
i föreningen samt vilken hänsyn
som behöver visas. Därigenom...

Feder då och då är väl helt ok
Men då sprida musik på fullvolym
och med full kraft till kl. 3-4
på morgonen är inte ok!
Detta har hänt vid ~~ett~~ några
tillfällen nu och är mycket tråkigt!!

Vore mycket tacksnam om en
liten uppdatering om hänsyn/regler
kunde komma ut!

TACK!

Styrelsens svar

Enligt bostadsrättslagen ska medlemmar inte utsätta grannar för störningar såsom att spela hög musik. Om en personlig kontakt inte hjälper, så kan den utsatta grannen gå vidare till styrelsen med sina klagomål, som då ska agera mot den störande medlemmen.

I föreningens ordningsregler kan närmare regler anges om när det t.ex. ska vara tyst i husen. Föreningen har antagit ordningsregler och dessa regler ska följas av medlemmarna.

Styrelsen arbetar med att uppdatera föreningens ordningsregler och detta arbete kommer att vara klart under hösten 2011.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman bifaller motionen

Motion 7 "Säkerhetsdörrar och belysning"

Malmö 28/2 2011

Motion till styrelsen i Lesso Bostadsrättsförening.

Angående säkerheten i fastigheterna.
Önskar att föreningen diskuterar möjligheten att sätta in säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Eftersom ytterdörrar både till trapphus och källare inte alltid är låsta så känns det osäkert med de gamla dörrarna.

En annan önskan är att fastighets-skötarna kontrollerar lysrör och lampor kontinuerligt. Om man ringer och påtalar, så kan det dröja veckor innan dessa byts ut.

Siv Petersson

SIV PETERSSON
Mariedalsvägen 49 C
217 43 MALMÖ
010 66 04 00

Styrelsens svar:

Angående styrelsens svar på motionen i den del som rör säkerhetsdörrar hänvisar styrelsen till sitt svar rörande motion 9.

Vad beträffar motionen i den del som rör belysning har fastighetsskötaren som arbetsuppgift att bl.a. byta lysrör och lampor i fastigheten. Om medlemmar upptäcker att belysningen i fastigheten är sönder, så är det viktigt att man lägger en informationslapp i styrelsens brevlåda på Kramers- eller Köpenhamnsvägen. Styrelsen tar till sig av kritiken, men arbetar kontinuerligt med att förbättra fastighetsskötseln.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen i den del som rör säkerhetsdörrar och anser motionen besvarad i den del som rör belysning.

Motion 8 "Uthyrning av garage- och parkeringsplatser "

Garage- och p-platser

Det verkar som att det finns flera lediga platser, i alla fall inne på gården. Ändå har jag hört av mina grannar att det är folk som står i kö. Vad beror det på?

Styrelsens svar:

I föreningen finns idag lediga garageplatser för uthyrning. Däremot är parkeringsplatserna på gården i princip uthyrda och eftertraktade. I föreningen finns dessutom en kö till lediga platser.

Då styrelsen bl.a. inte haft avtal på samtliga garage- och parkeringsplatser har styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram nya avtal för parkerings- och garageplatser. Dessa avtal skickas nu ut till föreningens medlemmar och kommer att gälla från den 1 juli 2011. I och med denna avtalshantering har där inte skett någon uthyrning av garage- och parkeringsplatser, men denna kommer att återupptas efter den 1 juli 2011.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman anser motionen besvarad.

Detta dokument ska behandlas som en motion enligt
Bosstadsrättsföreningen Lessös stadgar.

Den 16e januari 2011

Förslag om att byta föreningens dörrar som vetter ut mot trapphus

Byte av föreningens lägenhetsskiljande dörrar ut mot trapphus

Det finns en rad brister på de dörrar som återfinns i föreningens dörrar ut mot trapphus. Dörrarna håller inte den klass som man kan förvänta sig av en lägenhetsskiljande dörr i ett hus år 2011.

- En hög inbrottsrisk, det gamla laminerade tunna dörrbladet och den gamla träkarmen forceras alltför enkelt. Detta medför en ökad otrygghet hos oss medlemmar.

- Dörrarna är dåligt ljudisolerade, vem kan säga sig inte ha hört hela konversationer i trapphuset fast man befinner sig inne i lägenheten? Gummilisterna är uppslitna och springor mellan kram och dörrblad tillsammans med tunt laminerat dörrblad möjliggör att ljud att enkelt kan komma in i våra lägenheter.

-Dörrarna är brandtekniskt undermåliga, skulle en brand uppstå i en lägenhet är dörrarna så dåligt tätade att brandrök kan tränga sig in i andra lägenheter med allvarliga konsekvenser för den som befinner sig där.

- Dörrarna är energimässigt dåliga för fastigheterna, sval luft från trappuppgången letar sig in mellan dörr och kram och kyler av lägenheterna(gummilisterna är förbrukade och inte bytta sedan fastigheterna byggdes). Detta kostar föreningen onödiga pengar.

- Att inte ha säkerhetsdörr innebär sämre premier hos vissa försäkringsbolag samt sänker fastigheternas attraktionsvärde och trygghetskänsla.

Förslag

1. Samtliga dörrar i fastigheterna byts till nya säkerhetsklassade dörrar som är brandklassade energieffektiva, och har en lämplig ljudklassning. Styrelsen tar in offerter från tre renommerade firmor som sysslar med dörrbyte. Styrelsen väljer ett av de tre anbud som är bäst i avseende på pris, kvalitet och snabbt och effektivt utförande.
2. Föreningen erbjuder att byta till säkerhetsdörrar till de medlemmar som så önskar byta dörr. Detta byte görs under en begränsad tid. Styrelsen tar in offerter från tre renommerade firmor som sysslar med dörrbyte. Styrelsen väljer ett av de tre anbud som är bäst i avseende på pris, kvalitet och snabbt och effektivt utförande.
3. Skulle varken alternativ 1 eller 2 bifallas så hålls ett nytt möte (i samband med nästkommande ordinarie styrelsemöte) om denna fråga efter det att räddningsmyndigheten eller annan expertis typ brandtekniskt kunnig konsult på SWECO Thyren´s med flera har gett ett skriftligt utlåtande och en rekommendation om fastigheternas dörrar. Detta utlåtande/rekommendation ska distribueras till samtliga medlemmar senast en vecka innan mötet hålls.

Motion 9

Styrelsens svar:

Enligt föreningens stadgar har bostadsrättshavaren själv underhållsansvaret för sina lägenhetsdörrar. Föreningen kan inte ta över detta underhållsansvar utan att samtliga medlemmar samtycker till det eller att stadgarna ändras till att föreningen har underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna. Styrelsen finner det osannolikt att samtliga medlemmar skulle ge sitt samtycke till utbyte av lägenhetsdörrarna. Inte heller är det tal om någon stadgeändring. Styrelsen kan därför inte genomföra förslag 1 i motionen.

Styrelsen kan enligt förslag 2 i motionen hjälpa medlemmar med att handla upp säkerhetsdörrar. Eftersom underhållsansvaret för lägenhetsdörrarna ligger på medlemmarna, så måste bostadsrättshavarna själva betala för säkerhetsdörrarna. De bostadsrättshavare som inte får bytat någon dörr ska inte behöva betala för de som får. I annat fall strider det mot likhetsprincipen, som föreningsstämman är skyldig att följa. Styrelsen kan alltså inte genomföra förslag 2 i motionen, om föreningen ska stå för kostnaden för utbytet.

Om lägenhetsdörrarna enligt förslag 3 skulle vara bristfälliga ur brandsynpunkt, så får var och en av bostadsrättshavarna själva åtgärda och bekosta detta. Lägenhetsdörrarna är ju bostadsrättshavarnas underhållsansvar. Styrelsen kan däremot vara behjälplig mot medlemmarna med att ta in priser för dörrar och lämpliga leverantörer.

Styrelsens yrkande

Styrelsen yrkar att föreningsstämman avslår motionen.

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 erlägga 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.

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.