



Brf ROXEN



HSB Bostadsrättsförening Roxen i Malmö

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Roxen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 16 januari 2019 klockan 18:30. På stämman fattas andra beslut om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Första beslutet togs på föreningsstämman den 28 november 2017 då stämman enhälligt beslutade att anta de nya stadgarna.

Lokal: Annebergsgården, Annebergsgatan 15A

Efter årsmötet, kommer vi att bjuda på en enkel förtäring.
Anmälan om deltagande görs på bifogad anmälningsblankett senast den 7 januari 2019.
Transport kommer att anordnas för dem som önskar, se bilaga

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt för utomstående
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera dagens protokoll
8. Val av minst två rösträknare
9. Frågan om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda om valts av föreningsstämman
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Information om andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (kvalificerad majoritet 3/4 krävs)
25. Föreningsstämmans avslutande

Årsredovisning

för HSB:s Bostadsrättsförening
Roxen i Malmö
Organisationsnummer: 746000-5825

Styrelsen får härmed avge redovisning för verksamhetsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Malmö Lorensborg 1, vilken innehåller 171 lägenheter, 13 lokaler, 60 P-platser i underjordsgarage, 60 P-platser ovan mark och 31 garage i markplan. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Byggnaderna på föreningens fastighet uppfördes år 1958.
På fastigheten finns tre 8-våningshus med tillsammans 6 trapphus och ett enplanshus (lokaler).

Föreningens 171 bostäder fördelar sig enligt följande:	6	1- r o kv.
	6	1- r o k
	36	2- r o k
	81	3- r o k
	36	4- r o k
	6	6- r o k

Lägenhetsyta (total):	12 952,5 m ²
Lägenhetsyta (medel):	75,7 m ²
Lokalytor:	1 862,5 m ²

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2017 på Annebergsgården. Totalt närvarande 76 medlemmar, varav 61 röstberättigade.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Michael Svensson
Vice ordförande	Henning Andersen
Sekreterare	Hans Uvelius
Ledamot/Studieorganisatör	Mikael Ahrens
Ledamot utsedd av HSB Malmö	Rolf Brandt
Suppleant	Mårten Olsson
Suppleant	Henrik Aarni
Suppleant	Britt-Marie Magnusson Lovén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Henning Andersen, Hans Uvelius, Mikael Ahrens samt suppleanten Britt-Marie Magnusson Lovén.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden och ett flertal arbetsmöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare, minst två i förening

Michael Svensson	Henning Andersson
Mikael Ahrens	Hans Uvelius

Revisorer

Ordinarie: Marie Dahlberg och Eva Ohlsson samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.
Suppleant: Goran Sandic

Valberedning

Östen Roos	Falkmansgatan 7 A, sammankallande
Mona Bornecrantz	Falkmansgatan 5 A
Emra Spahiu	Falkmansgatan 5 A

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Ordinarie:	Henning Andersen
Suppleant:	Michael Svensson

Vicevärd

Jan Lindahl t o m 2018-04-18 För upplysningar om löner och ersättningar, se not 3.
Vicevärd Emma Johansson och vaktmästare Peter Persson f. r o m 2018-04-19 HSB Malmö

Vaktmästare

Selman Yalcin har varit behjälplig i skötsel av föreningens yttre under delar av året.

Trappombud

Följande medlemmar är trappombud i respektive trappuppgång:

Astrid Öhnarp	3A
Rudiger Weste	3B
Mito Bimbilov	5A
Inez Granath	5B
Östen Roos	7A
Marianne Andersen	7B

Trappombudens funktion och uppgifter har utvecklats under verksamhetsåret och finns nedtecknat i särskilt dokument.

Styrelsen har kontinuerlig kontakt med trappombuden och diverse frågor har avhandlats. Trappombuden rapporterar till styrelsen vad de själva observerat eller vad andra medlemmar framfört och som de anser ska komma till styrelsens kännedom.

02

Några trappombud hjälpte till med jubileumsfesten.

Samtliga trappombud har tillsammans med styrelsen gjort en inventering av städutrustningen i tvättstugorna och tillhörande utrymmen.

Boende är välkomna att vända sig till sitt trappombud med frågor och förslag som rör boendet och trivseln.

Miljögrupp

Sammanställande under året har varit Mikael Ahrens.

Miljögruppen består av följande personer:

Östen Roos, Mona Bornecrantz, Anders Billquist, Anita Hammar, Astrid Öhnarp, Petra Hammenskog samt från styrelsen Michael Svensson och Mikael Ahrens.

Miljögruppen har tittat på vår utemiljö och lämnat en del synpunkter till styrelsen inför framtida uppfräschning av trädgård och övrig utemiljö i Brf Roxen.

Miljögruppen har tittat igenom miljöpolicy i Brf Roxen och lämnat synpunkter till styrelsen. Synpunkterna har antagits av styrelsen och miljöpolicy är reviderad och godkänd av styrelsen.

I arbetet med utemiljön har vi också funderingar kring att installera laddningsstolpar för elbilar.

Arvode och löner

Arvoden till styrelsen, inklusive suppleanter, för år 2017 har utgått med 4 prisbasbelopp, samt en arbetsmiddag per år i samband med bokslutet.

Ersättning utgår även för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag som anses gå utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Arvodet till revisorerna utgjorde tillsammans 1/3 av prisbasbeloppet.

Arvodet till valberedningen utgjorde tillsammans 1/4 av prisbasbeloppet.

Löneersättningar och sociala avgifter inklusive löneskatt framgår av not 3.

Medlemsantalet - Lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 230.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen.

Dock skall noteras att vid stämman har varje bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 18 st.

Årsavgifter och hyror

Den 1 april 2018 höjdes månadsavgiften med 2 %.

Kvadratmeterpriset för lägenheter är för närvarande i genomsnitt 586 kronor vilket är jämförelsevis lågt.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske med 1–2 % årligen enligt föreningens 5-års kalkyl.

Kapitalförvaltning

Styrelsen arbetar aktivt med att förränta föreningens överlikviditet. Under verksamhetsåret har 1 miljon kronor placerats på konto hos Swedbank 02

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetsbeteckningen är Malmö Lorensborg 1. Fastighetens taxeringsvärde för 2016 uppgår till 166 126 000 kronor varav byggnad 98 800 000 kronor och mark 67 326 000 kronor.

Bostadsrättstillägg- försäkring

Ett gemensamt försäkringsskydd, som ingår i föreningens fastighetsförsäkring, benämnt Bostadsrättstillägget, är kollektivt tecknat av Brf Roxen. Detta innebär för medlemmarna att de inte själva behöver ha detta tillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkringen måste man alltid ha kvar.

Information till medlemmar

Varje år delas ungefär tio informationsblad "ROXEN INFO" ut till alla medlemmar i deras brevlådor. Föreningens anslagstavlor används också för information av olika slag. Alla nya medlemmar som flyttar in i Brf Roxen får en informationspärm som innehåller uppdaterad och aktuell information om vår förening bl.a. Brf Roxens ordnings- och trivselregler, stadgar, brandskydd.

Stadgar

Föreningens stadgar ändras efter beslut på 2 olika stämmor. Första stämman hölls den 28 november 2017.

De nya stadgarna är med några få anpassningar överensstämmande med HSB:s normalstadgar av år 2011. Samtliga medlemmar har fått ett exemplar av de nya stadgarna utdelade i sina brevlådor.

Våra stadgar behöver ändras pga. ny lagstiftning.

Miljöarbetet

Tre gånger om året har föreningen kläd- och elektronikinsamling. Samtidigt med dessa insamlingar uppställs en container för insamling av sådant material som inte ingår i den normala källsorteringen.

Föreningen har fullt utbyggd källsortering.

Styrelsen har varit på studiebesök för att informera sig om införande av solcellsenergi i Brf Roxen.

Föreningen har reviderat miljöpolicyen 2017-09-19.

Brandskyddet

Arbetet med brandskydd sker systematiskt genom löpande internkontroller av föreningens brandskydd. Detta betyder regelbunden kontroll av rökluckor, brandsläckare och utrymningslarm m.m.

Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar med långtidsplaner, 5-års kalkyl och årsbudget. Ett viktigt inslag är Roxens underhållsplan, som omspannar 20 år. För framtida underhåll av byggnaderna avsätts medel enligt underhållsplanen.

Styrelsen räknar med avgiftshöjningar på 1 - 2 % om året de närmaste 5 åren.

Förvaltningsavtalet med HSB Malmö gäller till 2019.

02

Utbildning

Under verksamhetsåret har följande förtroendevalda gått kurser:

Michael Svensson, ordförandekurs, revisionskurs, kurs om föreningsstämma, ledarskapsutbildning, bostadsrättsmässan, GDPR.

Hans Uvelius, Tomträttsseminarier, finansiell riskhantering.

Mikael Ahrens, Brandskydd på arbetsplatsen.

Rolf Brandt, Ekonomikurs, revisionskurs, GDPR, tomträttsavgäld, bostadsrättsmässan, koden för föreningsstyrelse.

Henning Andersen, Bostadsrättsmässan.

Mårten Olsson, Tomträttsseminarier.

Henrik Aarni, Ny i styrelsen, aktivt styrelsearbete, förstå en årsredovisning, webbkurs i hemsidor.

Samtliga styrelsemedlemmar har medverkat vid studiebesök i olika sammanhang. Exempelvis gällande trädgårdsarbete, garagetak och miljöhus. Utöver dessa utbildningar så förkovrar styrelsen sig genom information i radio, TV och på webben. Även utbildningar på våra respektive arbetsplatser är till gagn för Brf Roxen.

Mona Bornecrantz, valberedningen har gått en kurs i just valberedningsarbetet.

Roxen - HSB Malmö

Genom medlemskapet i HSB Malmö erhåller alla tidningen Hemma i HSB. Föreningen är delaktig i HSB Malmös parlamentariska organisation och medlemsverksamheten. HSB rörelsen bevakar viktiga frågor för medlemmarna.

Roxen har förvaltningsavtal med HSB Malmö avseende avgifter, redovisning, budget, bokslut, underhållsplan, 5 års kalkyl m.m.

Roxen representerar sina medlemmar genom en ledamot i HSB Malmös fullmäktige.

Under året har Henning Andersen varit ordinarie och Michael Svensson suppleant.

Rolf Brandt, HSB Ledamot har varit representant i Arne Axrup Stipendiefond och valberedningen i HSB Malmö.

Roxen - MKB

Styrelsen har regelbundna möte med vår närmsta granne MKB angående Lorensborgstorget. Vid större förändringar på Lorensborgstorget eftersträvas full enighet mellan Brf Roxen och MKB.

Fonus

Roxen är medlem i Fonus. Styrelsen bevakar utvecklingen i Fonus genom att bl.a. närvara vid distriktsstämman. Medlemskapet ger Roxen löpande information om verksamheten men ger i övrigt inga förmåner för BRf Roxen. Medlemskapet i Fonus har Roxen erhållit genom en gåva från HSB Malmö.

02

Skådebanan

Roxen är medlem i Skådebanan, vilket möjliggör till exempel reducerade priser på teaterbiljetter för medlemmarna. Information om detta sätts upp på föreningens anslagstavlor.

Städning

Städning av våra gemensamma utrymmen utförs av Ultra Clean i Malmö AB. Styrelsen har ett årligt utvärderingsmöte med Ultra Clean.

Trädgården

Vår trädgård ansas lukas och beskärs av Trädgårdsshopen.

Trygghetsjour

Roxen har ingått ett avtal med Örestads Bevakning om trygghetsjour. I vårt förvaltningsavtal med HSB Malmö har även ingått trygghetsjour.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årlig stadgeenlig besiktning

Tillsammans med föreningens revisorer och byggkonsult har styrelsen och vicevärden besiktigt byggnader och andra tillgångar som tillhör föreningen.

Fastigheter och inventarier bedöms vara i mycket gott skick.

Årets besiktning genomfördes den 17/4 2018.

Efter genomförd besiktning uppdateras föreningens underhållsplan utifrån resultatet.

Roxens 60 år jubileum 2018

Under året har Brf Roxen firat 60-årsjubileum.

Jubileet genomfördes under sista veckan i maj och kulminerade fredagen den 1 juni i en härlig fest på gården. Ett lyckat arrangemang, med god mat härlig musik och sång, och som kunde genomföras en kväll med underbart väder. En av höjdpunkterna under kvällen var när 11 av föreningens medlemmar, som varit med sedan husen byggdes 1958, uppmärksammades med en minnesgåva.

Det blev en härlig fest där alla syntes trivas och som uppskattades av ett stort antal deltagare. Veckan innehöll också en utställning av keramik, målade tavlor, virkade och stickade klädesplagg. Ett bildspel visade utvecklingen i föreningen genom åren. Samtliga alster som visades under veckan var tillverkade av föreningens medlemmar och där det kvinnliga inslaget dominerade. Ett uppskattat arrangemang som besöktes av många.

Jubileets förberedelser påbörjades redan under hösten 2017 och gruppens mål var att ordna en riktig jubileumsfest för föreningens medlemmar där så många som möjligt skulle kunna delta.

02

Studie- och Fritidsverksamheten

I enighet med föreningens stadgar har det precis som tidigare år har genomförts ett flertal fritidsaktiviteter i föreningen, några av dessa har arrangerats i vår fritidslokal. Fritidslokalen går att låna kostnadsfritt av medlemmarna. Nedan redovisas ett urval av årets aktiviteter.

Den 13 december firade vi traditionsenligt Lucia med sång, glögg och pepparkakor mellan Falkmansgatan 5 och 7. Lucia och ca 60 medlemmar deltog.

Den 1 maj sjöng återigen Sångarbröderna in våren för oss, ett uppskattat evenemang. Efter körsången bjöds det på kaffe och bullar, 60 medlemmar deltog.

På eftermiddagen den 13 juli grillades det i trädgården. Ca 60 medlemmar passade på att umgås, ha trevligt och äta en korv eller två.

Bokrummet i 5A, där du kan hämta och lämna böcker, är igång. Berit Kellerman, 3A, är initiativtagare och håller koll på bokrummet. Besökandet till bokrummet håller hög frekvens från och till.

Den 12,13,14 mars hade vi dialog och informationsmöte i vår föreningslokal.

Fastighetsunderhåll – större underhållsåtgärder

Pågående och avslutade åtgärder

2017–2018 Byte Stamventiler i källarna, samtliga hus gällande värme och VVS:
767 277 kronor inkl. moms.

Konsultarvode stamventiler: 84 997 kronor inkl. moms.

2017–2018 Justering och reparation av samtliga fönster: 643 951 kronor inkl. moms.

2017–2018 Nya gavlar på norrsidan pågående: 2 875 000 kronor inkl. moms
Konsultarvode 78 577 kronor inkl. moms.

2017–2018 Renovering lokal, Falkmansgatan 3
558 948 kronor inkl. moms.

2017–2018 Montering brandvarnare i samtliga lägenheter och lokaler: 75 914 kronor inkl. moms.

2017–2018 Service ventilation montering kontrollventiler i badrum och kök: 40 168 kronor inkl. moms.

Kommande större åtgärder, under åren 2018 – 2022

2018–2019 Eventuellt byte eller komplettering av hisslinor, besiktning utförs varje år

2019–2020 Inre målningsarbeten

2019–2020 Vipportar.



Under den kommande 5-årsperioden kommer vi att utföra det stora arbetet med vår yttre miljö. Garagetak, miljöhus, cykelparkering, trädgården, plattläggning och torget ingår i det arbetet.

Åtgärderna i planen är preliminära när det gäller tidpunkten och kan flyttas fram eller tidigareläggas beroende på bedömningar vid den årliga besiktningen.

Vid samtliga större reparations- och underhållsarbeten tar styrelsen hjälp av konsulter som besitter expertkunskaper inom olika tekniska områden. Detta görs för att säkerställa att planering, utförande och resultat blir det bästa och mest ekonomiskt fördelaktiga för Roxen. Samtliga större arbeten föregås av en upphandling med minst tre tillfrågade företag.

Tomträten

Brf Roxen innehar fastigheten Lorensborg 1 (marken för våra hus och trädgård) med tomträtt. Detta har Roxen haft sedan 1958. Tomträtt innebär förenklat att Roxen hyr marken av kommunen. Innehavaren av en tomträtt har alla rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare har, men med skillnaden att tomträttshavaren erlägger en årlig avgift (tomträtsavgäld). Tomträtsavgälden omprövas var tionde år och ska spegla marknadsvärdet. Roxens tomträtsavgäld ska omprövas inför 2020 och en ny överenskommelse måste tecknas med Malmö stad senast 2018-12-31. Om inte en överenskommelse kan nås måste kommunen vända sig till Mark-och Miljödomstolen för att få avgälden fastställd. Roxen kan inte bli av med tomträten.

Den nuvarande tomträtsavgälden är 699 756 kronor. Malmö stad har skickat ut ett förslag för ny tomträtsavgäld på 1 082 440 kronor. Detta innebär en ökning på ca 55 % vilket är en kraftig höjning. Styrelsen arbetar för att hitta en överenskommelse på en lägre nivå. HSB Malmö arbetar mot Malmö stad för att påverka hur kommunen beräknar avgälden och villkoren som kommunen ställer för en förening som vill friköpa tomträten. Malmö stad har en egen intern utredning igång kring frågor gällande tomträter och denna utredning ska vara klar under våren 2019. Styrelsen följer detta arbete noga.

Parkeringsplatser längs Falkmansgatan

Marken för parkeringsplatserna längs Falkmansgatan arrenderar Roxen av Malmö stad. Arrendeavtalet har under verksamhetsåret förlängts att gälla i ytterligare fem år. Sista datum för avtalet är 31 december 2022. Det nya avtalet innebär en avgiftshöjning för Roxen, vilket kan komma att påverka kostnaden för att hyra en parkeringsplats i framtiden.

Gemensam el

Föreningen har infört gemensam el vilket innebär att föreningen gemensamt upphandlar och tillhandahåller el till varje medlems lägenhet. Respektive medlems förbrukning faktureras på samma faktura som månadsavgiften för lägenheten.

Ekonomisk ställning

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



Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	9 648	9 000	8 907	8 916	8 590
Rörelsens kostnader	-9 547	-7 207	-7 127	-7 458	-5 934
Finansiella poster, netto	5	5	7	18	64
Årets resultat	107	1 798	1 787	1 476	2 720
Likvida medel & fin. placeringar	5 745	4 812	2 938	1 404	5 252
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	7 638	7 538	6 617	6 043	5 628
Balansomslutning	20 648	19 378	17 537	16 535	13 989
Fastighetens taxeringsvärde	166 126	166 126	166 126	128 479	128 479
Soliditet %	90%	93%	93%	88%	93%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	1
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	585	573	565	554	546

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	596 545	0	7 537 738	8 126 567	1 798 110
Resultatdisponering under året				1 798 110	-1 798 110
Ianspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-1 373 013	1 373 013	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			1 473 000	-1 473 000	
Årets resultat					106 718
Belopp vid årets slut	596 545	0	7 637 725	9 824 689	106 718

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	9 824 689
Årets resultat	106 718
Summa till stämmans förfogande	9 931 407

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 931 407
-------------------------	-----------

02

Slutord

Styrelsen vill tacka för det gångna verksamhetsåret och för det förtroendet som visats oss.

02

HSB Brf Roxen i Malmö

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Nettoomsättning	Not 1	9 648 085	8 999 700
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 623 435	-2 818 932
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-790 252	-917 821
Löpande underhåll	Not 4	-1 288 735	-435 288
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 373 013	-655 097
Övriga externa kostnader	Not 6	-773 397	-685 703
Fastighetsskatt/avgift		-319 887	-316 125
Tomträttsavgäld	Not 7	-699 756	-699 756
Avskrivningar	Not 8	-678 298	-678 297
Summa fastighetskostnader		<u>-9 546 772</u>	<u>-7 207 019</u>
Rörelseresultat		101 313	1 792 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 131	5 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-725</u>	<u>-150</u>
Summa finansiella poster		5 406	5 429
Årets resultat		106 718	1 798 110
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		106 718	1 798 110
Avsättning underhållsfond		-1 473 000	-1 576 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 373 013	655 097
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-99 987</u>	<u>-920 904</u>
Överskott		6 731	877 206

02

HSB Brf Roxen i Malmö
Balansräkning
2018-08-31
2017-08-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 13 326 831 13 945 521

Inventarier

Not 10 83 361 142 969

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 956 250 0

14 366 442 14 088 490

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 12 700 700

Egna Brf, långvarigt bruk

Not 13 2 2

702 702

Summa anläggningstillgångar

14 367 144 14 089 192

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

31 406 32 795

Avräkningskonto HSB Malmö

4 740 486 3 807 893

Övriga fordringar

Not 14 65 603 30 500

Aktuell skattefordran

105 938 107 670

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 333 053 305 815

5 276 486 4 284 673

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 004 240 1 004 111

1 004 240 1 004 111

Summa omsättningstillgångar

6 280 726 5 288 785

Summa tillgångar
20 647 870 19 377 977

02

HSB Brf Roxen i Malmö
Balansräkning
2018-08-31
2017-08-31
Eget kapital och skulder

	Not16		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		596 545	596 545
Fond för yttre underhåll		7 637 725	7 537 738
		<u>8 234 270</u>	<u>8 134 283</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 824 689	8 126 567
Årets resultat		106 718	1 798 110
		<u>9 931 407</u>	<u>9 924 676</u>
Summa eget kapital		<u>18 165 677</u>	<u>18 058 959</u>
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		334 548	292 770
Fond för inre underhåll		46	46
Övriga skulder	Not 17	0	28 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 147 599	997 836
		<u>2 482 193</u>	<u>1 319 017</u>
Summa skulder		<u>2 482 193</u>	<u>1 319 017</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 647 870</u>	<u>19 377 977</u>

02


HSB Brf Roxen i Malmö

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	106 718	1 798 110
Avskrivningar	678 298	678 297
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	785 016	2 476 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 220	-11 818
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 163 175	43 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 888 972	2 507 784
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-956 250	-633 475
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-956 250	-633 475
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	932 722	1 874 309
Likvida medel vid årets början	4 812 004	2 937 695
Likvida medel vid årets slut	5 744 726	4 812 004

02

HSB Brf Roxen i Malmö**Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 60 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,84 %

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.
Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 2017. *02*

HSB Brf Roxen i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	7 572 327	7 424 025
	Årsavgifter lokaler	1 049 390	1 032 771
	Hysesintäkter	485 566	478 998
	Årsavgift el	426 388	0
	Övriga intäkter	114 414	63 906
	Summa	9 648 085	8 999 700
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	746 908	509 824
	El	842 449	357 910
	Uppvärmning	1 216 063	1 169 453
	Vatten	391 875	369 891
	Sophämtning	118 763	110 214
	Övriga avgifter	307 377	301 639
	Summa	3 623 435	2 818 932
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	178 200	181 200
	Revisorsarvode	14 934	14 766
	Löner och andra ersättningar	13 660	11 075
	Summa	206 794	207 041
	Löner och ersättningar	368 554	466 320
	Summa	368 554	466 320
	Sociala kostnader	212 404	244 460
	Övriga gemensamma kostnader	2 500	0
	Summa	214 904	244 460
	Totalt	790 252	917 821
Not 4	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	32 539	39 096
	Löpande underhåll av bostäder	13 881	38 675
	Löpande underhåll av lokaler	3 090	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	650	24 941
	Löpande underhåll tvättutrustning	9 276	42 929
	Löpande underhåll av installationer	143 069	5 944
	Löpande underhåll Va/sanitet	19 450	15 623
	Löpande underhåll värme	41 041	0
	Löpande underhåll ventilation	28 824	43 149
	Löpande underhåll el	30 863	41 093
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	25 219	30 330
	Löpande underhåll hissar	54 226	43 412
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	739 773	42 970
	Löpande underhåll markytor	62 962	25 011
	Löpande underhåll garage och p-platser	25 064	33 919
	Skadegörelse	15 551	8 198
	Försäkringskostnader	43 257	0
	Summa	1 288 735	435 288

HSB Brf Roxen i Malmö

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll	0	30 436
	Periodiskt underhåll lokaler	558 948	0
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	172 686
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	46 375
	Periodiskt underhåll ventilation	673 722	57 770
	Periodiskt underhåll el	52 375	90 466
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	257 364
	Periodiskt underhåll garage och p-plats	87 968	0
	Summa	1 373 013	655 097
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	182 596	161 993
	Revisionsarvoden	14 826	13 813
	Övriga externa kostnader	575 975	509 897
	Summa	773 397	685 703
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	699 756	699 756
	Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr.o.m 2020-01-01		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	618 690	618 689
	Inventarier	59 608	59 608
	Summa	678 298	678 297

02

HSB Brf Roxen i Malmö

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 638 495	32 981 195
Omklassificering	0	657 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 638 495	33 638 495
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-19 692 974	-19 074 285
Årets avskrivningar	-618 690	-618 689
Utgående avskrivningar	-20 311 664	-19 692 974
Bokfört värde Byggnader	13 326 831	13 945 521
Bokfört värde Byggnader och Mark	13 326 831	13 945 521
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	98 800 000	98 800 000
Mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Mark - lokaler	3 326 000	3 326 000
	67 326 000	67 326 000
Taxeringsvärde totalt	166 126 000	166 126 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	766 061	766 061
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	766 061	766 061
Ingående avskrivningar	-623 092	-563 484
Årets avskrivningar	-59 608	-59 608
Utgående avskrivningar	-682 700	-623 092
Bokfört värde	83 361	142 969
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	0	23 825
Kostnadsförd del	0	-23 825
Omklassificering till byggnad, gemensam el	0	-657 300
Årets investeringar	956 250	657 300
Pågående nyanläggningar	956 250	0
Pågående byggnation avser nya gavlar på norrsidan till en beräknad kostnad av ca 3 miljoner kronor. Arbetet beräknas vara klart under hösten 2018.		
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700
Not 13 Egna Brf, långvarigt bruk		
Lokal nr 11, inköpt 1975 (Lorensborgs Kött)	1	1
Lokal nr 184, inköpt 1994 (Astma- och allergiföreningen)	1	1
	2	2

HSB Brf Roxen i Malmö
Noter
2018-08-31
2017-08-31
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	53 242	30 500
Övriga fordringar	12 361	0
	65 603	30 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 125	3 043
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 928	302 772
	333 053	305 815

Not16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	596 545	0	7 537 738	8 126 567	1 798 110
Resultatdisponering under året				1 798 110	-1 798 110
lanspråkstagande 2017/2018 av yttre fond			-1 373 013	1 373 013	
Avsättning år 2017/2018 yttre fond			1 473 000	-1 473 000	
Årets resultat					106 718
Belopp vid årets slut	596 545	0	7 637 725	9 824 689	106 718

HSB Brf Roxen i Malmö


Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	12 092
Arbetsgivaravgifter	0	16 273
	<u>0</u>	<u>28 365</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	0
Övriga upplupna kostnader	1 349 292	323 484
Förutbetalda hyror och avgifter	798 307	674 352
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	<u>2 147 599</u>	<u>997 836</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från och med 1 april 2019.

Malmö 3/12 2018


Michael Svensson


Hans Uvelius


Henning Andersen


Mikael Ahrens


Rolf Brandt

Vår revisionsberättelse har 28/11 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


Eva Olsson
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

10/12-2018


Marie Dahlberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Roxen i Malmö, org.nr. 746000-5825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roxen i Malmö för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Roxen i Malmö för räkenskapsår 2017-09-01 – 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/12-2018

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Marie Dahlberg
Av föreningen vald revisor

Eva Ohlsson
Av föreningen vald revisor

<p>Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars postadress är känd för bostadsrättsföreningen.</p>	<p>Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.</p>
<p>§ 17 sista stycket</p> <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-8 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>	<p>§ 17 ny punkt 5 samt sista stycket</p> <p>5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman</p> <p>Extra föreningsstämma På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.</p>
<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.</p> <p>Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.</p> <p>En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.</p> <p>Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.</p> <p>Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.</p>	<p>§ 18 Rösträtt, ombud och biträde</p> <p>På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.</p> <p>Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.</p> <p>En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.</p> <p>Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.</p> <p>Medlem får medföra ett valfritt biträde.</p>
<p>§ 25 Revisorer</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.</p> <p>Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast den 31 januari. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p> <p>Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst en</p>	<p>§ 25 Revisorer</p> <p>Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.</p> <p>Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.</p> <p>Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor</p>

vecka före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.	före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.
§ 45 sista stycket Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.	§ 45 sista stycket Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev. Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Föreningsstämman **beslutar** att ändringar görs i HSB Brf Roxen i Malmö stadgar i § 13, § 14, § 16, § 17, § 18, § 25 och § 45 i bostadsrättsföreningens stadgar enligt ovanstående förslag.


HSB Brf Roxen i Malmö

 2017-09-01
2018-08-31

 2016-09-01
2017-08-31

Detaljspecifikation Not 2
Fastighetsskötsel och lokalvård

4011	Förbrukningsmaterial till fastighetsskötsel	0	1 894
4012	Reparation/underhåll av maskiner och fordon	0	7 169
4013	Drivmedel fordon och maskiner	2 620	3 086
4040	Obligatoriska besiktningkostnader	2 250	12 767
4041	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 650	23 375
4042	Hissbesiktning	4 908	4 808
4050	Serviceavtal	34 122	12 357
4060	Mätning konsumtionsavgifter	9 292	0
4070	Snörenhållning	1 350	1 000
4481	Kombinationsavtal fastighetsservice	302 664	0
4484	Städ grundavtal	162 833	131 989
4485	Städ extradebiteringar	0	4 361
4486	Trädgårdsskötsel grundavtal	218 219	304 544
4487	Trädgårdsskötsel extradebitering	0	2 475
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		746 908	509 824

Taxebundna utgifter och uppvärmning:
EI

4310	Elavg för drivkraft och belysning	842 449	357 910
S:a EI		842 449	357 910

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	1 216 063	1 169 453
S:a Uppvärmning		1 216 063	1 169 453

Vatten

4330	Vatten	391 875	369 891
S:a Vatten		391 875	369 891

Sophämtning

4347	Sophämtning	84 207	82 546
4348	Container	26 220	20 627
S:a Sophämtning		118 763	110 214

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	193 553	182 074
4435	Brandskyddskostnader	13 821	62 963
4442	Arrendeavgifter	43 292	290
4460	Kabel-TV	56 710	56 312
S:a Övriga avgifter		307 377	301 639

Summa not 2
3 623 435
2 818 932

HSB Brf Roxen i Malmö

2017-09-01	2016-09-01
2018-08-31	2017-08-31

Detaljspecifikation Not 6
Förvaltningsarvoden

6481	Administrativ förvaltning, grundavtal	156 040	149 021
6482	Förvaltning, extra debitering	14 225	1 457
6483	Underhållsplan	11 756	11 515
6485	Driftsuppföljning	575	0

S:a Förvaltningsarvoden		182 596	161 993
--------------------------------	--	----------------	----------------

Revisionsarvoden

6420	Revisionsarvoden - extern revisor	14 826	13 813
------	-----------------------------------	--------	--------

S:a Revisionsarvoden		14 826	13 813
-----------------------------	--	---------------	---------------

Övriga externa kostnader

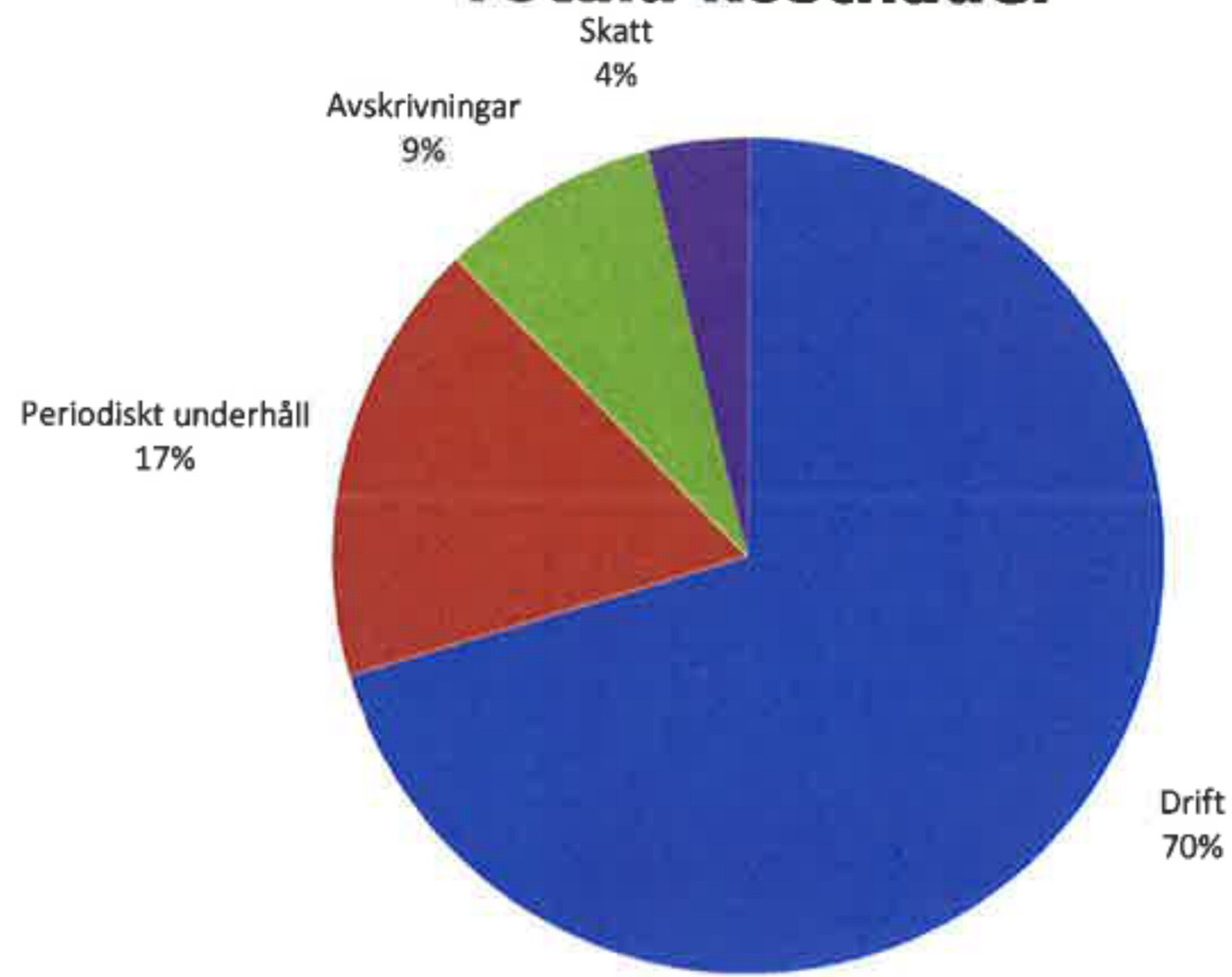
5410	Korttidsinventarier	31 282	47 793
5420	Datautrustning och programvara	11 777	899
5460	Förbrukningsmaterial	18 476	10 674
5480	Arbetskläder/skyddsmaterial	2 443	3 788
6100	Kontorsmaterial och trycksaker	13 107	6 404
6211	Telefon	7 535	8 570
6230	Datakommunikation	5 805	3 641
6320	Avgifter för juridiska åtgärder	21 454	7 295
6321	Inkasso	7 650	5 553
6417	Överlåtelseavgifter	29 933	35 879
6418	Pantförskrivningsavgifter	18 943	26 153
6450	Stämma	18 522	15 953
6460	Styrelse	1 131	539
6550	Konsultarvoden	160 345	209 041
6560	Serviceavg till branschorganisation	6 444	6 235
6570	Bankkostnader	545	718
6667	Föreningsverksamhet	118 561	25 575
6980	Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
6985	Medlemsavgift HSB Malmö	76 775	76 775
6993	Lämnade bidrag och gåvor	9 669	860

S:a Övriga driftskostnader		575 975	509 897
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Summa Not 6

	773 397	685 703
--	----------------	----------------

Totala kostnader



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 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 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 tjugofemårsperiod. 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.