

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Langeland i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret
2012-09-01 – 2013-08-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Langeland 1 och Langeland 2 i Malmö vilka innehåller 188 bostadsrätter (186 lägenheter och 2 lokaler) samt 3 hyreslokaler. Bostäderna är uppförda i fyra enheter med adresserna Ribevägen 14, 16, 18, 20 och 22 samt John Ericssons väg 65. Dessutom ingår 106 garageplatser fördelade på två garage under mark.

Föreningens 186 bostäder fördelar sig enligt följande:	126 st	2 r o k
	54 st	3 r o k
	3 st	4 r o k
	3 st	5 r o k

Föreningens fastigheter byggdes år 1949-51.
Total lägenhetsyta 11.730 kvm samt total lokalyta 321 kvm.
Medelvärde på lägenhetsytan är 63 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2012 på Dammgråden i Malmö. Närvarande var 48 medlemmar varav 41 röstberättigande.

Extra föreningsstämmor hölls 2012-09-06 samt 2012-10-04 gällande utträde ur HSB Malmö samt ändring av stadgar. Stämman röstade för utträde samt ändring av stadgarna med, majoritet på första stämman samt med mer än 2/3 dels majoritet på andra stämman.

Extra föreningsstämma hölls 2013-04-22 angående eventuell inhägnad av gårdarna. Omröstningen utföll med majoritet emot inhägnad.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Mellnert
Vice ordförande	Eva Cato-Landberg
Sekreterare	Karin Petersson
Ledamot	Tova Gantoft
Ledamot	Henrik Ohlsson
Suppleant, 1:a	Erik Albäck

EH

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Cato-Landberg och Tova Gantoft. Avgående styrelse suppleant är Erik Albäck.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden inklusive yttre besiktning.

Firmatecknare, två i förening

Per Mellnert
Eva Cato-Landberg
Karin Petersson
Tova Gantoft
Henrik Ohlsson

Revisorer

Revisorer har varit

Ordinarie

Anita Henriksson

Andrea Öström

samt revisor från BoRevision AB.

Suppleanter

Birgit Lindström

Annika Pålsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Gun Nilsson

Sara Hagelborn

Krister Lökvist

Eva Hallberg

Eva Lundström

Britt Franzén (sammankallande)

Vicevärd

Vicevärd har under räkenskapsåret varit Dan Lövgren, Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 211 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har dock en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 18 st. 

Väsentliga händelser under året

Årets löpande underhåll

Nytt passerssystem har installerats under 2013.

Nya planteringar på innergården utanför John Ericssons Väg 65, blomsterfat installerade utanför Ribevägen 18 samt borttagning och ny plantering av buskar utanför Ribevägen 14C.

Mattbom avlägsnad vid Ribevägen 16 och markytan omgjord till ny uteplats.

Gårdsgrillarna är renoverade.

Omläggning av plattor utanför Johan Ericssons Väg 65 och Ribevägen 18.

Nya stolparmaturer installerade på innergårdarna.

Nya utemöbler har köpts in till Ribevägen 14/16

Sopskåpsdörrarna är renoverade och ommålade.

Ny torkfläkt samt ny tvättmaskin i Ribevägen 20 är installerad.

Brytskydd monterade på dörrarna till miljöhusen.

Barnvagnsparkering finns numera i källare.

Övrigt

Två extra föreningsstämmor har hållits avseende utträde ur HSB. Stämman röstade för utträde. Föreningen har nu medlemskap i Bostadsrätterna.

En extra föreningsstämma avseende inhägnad av innergårdarna. Stämman röstade mot inhägnad av gårdarna.

Åtta nya fasadskyltar med Langelands nya logotyp har satts upp och ersatt de gamla HSB-skyltarna.

Skyddsrummen har uppdaterats utefter gällande lagstiftning.

Utökad sortering avseende elektronik i miljöhusen samt införande av matavfallssortering.

Nytt hobbyrum installerat i källaren på Johan Ericssons Väg 65.

Langeland finns nu på Facebook.

Medlemsaktiviteter

Inom föreningen finns två hobbyrum, ett solarium, en bastu och fritidslokal, som står till medlemmarnas förfogande.



Administrativ förvaltning

Förvaltningen sköts av Örehus Fastighetsförvaltning AB enligt avtal på uppdrag av föreningens styrelse. Administrativ förvaltning omfattar bokföring, bokslut, budget, avisering, redovisning, lönehantering, underhållsplanering, medelsförvaltning, betalningsföreläggande etc.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig stadgeenlig besiktning av yttre anläggningar och gemensamma utrymmen har utförts 2013-05-14 av föreningens styrelseledamöter, vaktmästare, vicevärd samt internrevisorer.

Besiktningssprotokollet har tillställts vicevärden som ansvarar för att mindre brister åtgärdas. Styrelsen anser att fastigheterna, med hänsyn till ålder och renoveringar enligt antagen underhållsplan, befinner sig i gott skick.

Underhållsplan upprättades 2012-04-24 och gäller för perioden 2013-2025, den årliga avsättningen till den yttre underhållsfonden är 900 000 kronor, denna avsättning bör göras i resultatdispositionen för att föreningen skall klara av framtida underhåll.

Tomträttsavgälden på 14 302 kr gäller t o m 2022.

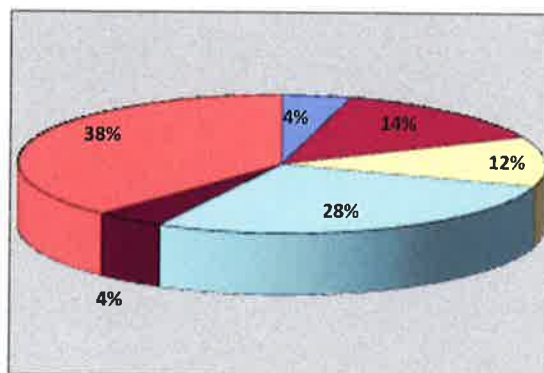
Årsavgifter

Efter genomgång av budgeten för år 2013/14 har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgiften.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



- Räntekostnad
- Underhåll
- Avskrivningar
- Värme - el
- Kommunal avgift/
fastighetsskatt
- Övriga driftskostnader

PH

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Nettoomsättning	7 466	7 307	7 046	7 028	7 056
Rörelsens kostnader	-6 768	-6 686	-5 862	-5 749	-5 548
Finansiella poster, netto	-297	-356	-415	-387	-538
Årets resultat	401	265	769	892	970
Likvida medel & placeringar	2 128	2 115	2 388	2 057	808
Skulder till kreditinstitut	9 056	10 279	11 565	12 907	13 211
Fond för yttre underhåll	5 258	5 323	4 600	4 013	3 234
Balansomslutning	16 294	17 743	18 816	19 304	18 612
Fastighetens taxeringsvärde	158 699	130 181	130 181	130 181	124 886

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	793 150
Årets resultat	<u>400 810</u>
Summa	1 193 960

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-667 090
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	900 000
Balanserat resultat	<u>961 050</u>
Summa	1 193 960

Styrelsens slutord

Styrelsen tackar för det förtroende som visats under det gångna året.

Vi vill också tacka alla medlemmar och anställda för det intresse som visats under verksamhetsåret 2012-2013. Om vi alla hjälps åt kan vi även i framtiden göra Brf Langeland till en förening där alla trivs och vill bo.



RESULTATRÄKNING	Not	2012-09-01 -2013-08-31	2011-09-01 -2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	1	7 466 076	7 306 715
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2,3	-4 654 125	-4 450 487
Löpande underhåll	4	-320 879	-206 474
Periodiskt underhåll	5	-667 090	-945 111
Fastighetsskatt/ kommunal fastighets avgift		-302 050	-275 700
Avskrivningar	6	-824 236	-824 240
Summa fastighetskostnader		-6 768 380	-6 702 012
Rörelseresultat före finansiella poster		697 696	604 703
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		18 031	27 026
Räntekostnader		-300 615	-368 264
Tomträttsavgäld	7	-14 302	-14 302
Summa finansiella poster		-296 886	-355 540
Resultat efter finansiella poster		400 810	249 163
Inkomstskatt	8	0	15 638
ÅRETS RESULTAT		400 810	264 801

OH

BALANSRÄKNING	Not	2013-08-31	2012-08-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	14 708 736	15 532 972
Summa materiella anläggningstillgångar		14 708 736	15 532 972
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar	10	0	700
Summa anläggningstillgångar		14 708 736	15 533 672
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	1 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 185	85 623
Skattekonto		7 042	6 908
Summa kortfristiga fordringar		88 227	93 622
<u>Kassa och bank</u>	12	2 127 736	2 115 984
Summa omsättningstillgångar		2 215 963	2 209 606
SUMMA TILLGÅNGAR		16 924 699	17 743 278

PH

BALANSRÄKNING	Not	2013-08-31	2012-08-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		293 030	293 030
Fond för yttre underhåll		5 258 187	5 323 298
Summa bundet eget kapital		5 551 217	5 616 328
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		793 150	463 238
Årets resultat		400 810	264 801
Summa fritt eget kapital		1 193 960	728 039
Summa eget kapital		6 745 177	6 344 367
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 053 087	10 048 136
Summa långfristiga skulder		8 053 087	10 048 136
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	1 002 675	230 612
Leverantörsskulder		176 008	150 069
Skatteskuld		40 284	14 405
Förutbetalda avgifter		592 274	623 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	315 194	331 993
Summa kortfristiga skulder		2 126 435	1 350 775
Summa skulder		10 179 522	11 398 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 924 699	17 743 278
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		30 618 500	30 618 500
varav i eget förvar		5 128 500	5 128 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/ underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%. Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

NOT 1 INTÄKTER

	2013-08-31	2012-08-31
Årsavgifter bostäder	6 715 212	6 650 028
Årsavgifter lokaler	40 548	40 152
Hysesintäkter p-platser och garage	432 822	435 018
Internetanslutning	225 600	131 600
Försäkringsersättning	3 488	10 137
Övriga intäkter	48 406	39 780
Summa	7 466 076	7 306 715

BRF LANGELAND I MALMÖ

746000-5486

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER	2013-08-31	2012-08-31
Material i fastighetsskötsel o städning	77 643	69 018
Fastighetsskötsel, entreprenad	614 076	608 890
Fastighetsskötsel, extra debitering-snörenhållning	33 501	39 810
Trädgårdsskötsel, entreprenad	46 826	7 006
Städning, entreprenad	226 708	233 027
Bevakningskostnad	0	3 043
Driftsövervakning	32 388	32 388
Serviceavtal	5 806	2 900
El	286 121	273 698
Uppvärmning	1 679 754	1 524 427
Vatten	334 507	321 358
Renhållning	208 378	199 147
Förbrukningsinventarier	35 034	19 229
Fastighetsförsäkring	98 512	94 872
Kabel-TV	126 852	124 130
Bredbandskostnad	220 968	148 209
Löner och ersättningar (spec not 3)	187 089	189 560
Revisionsarvode BoRevision AB	12 375	12 875
Administrativ förvaltning	173 636	167 448
Konsultarvode	22 238	60 115
Vicevärdskostnad, konsult	152 712	181 023
Bankkostnader	4 974	5 187
Medlemsavgift HSB Malmö	0	77 490
Kreditupplysningar	2 800	3 150
Kontorsmaterial och trycksaker	29 788	13 016
Telefon, porto	7 586	8 772
Stämmokostnad	14 214	14 030
Sammanträdeskostnader	14 436	10 860
Föreningsverksamhet	3 480	4 182
Övriga kostnader	1 723	1 627
Summa	4 654 125	4 450 487

NOT 3 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR	2013-08-31	2012-08-31
Styrelsearvode	111 250	110 000
Internrevisorer	13 350	13 200
Övriga arvoden	23 020	26 200
Socialakostnader	39 469	40 160
Summa	187 089	189 560

BRF LANGELAND I MALMÖ

746000-5486

NOT 4 LÖPANDE UNDERHÅLL

	2013-08-31	2012-08-31
Reparationer löpande	65 965	32 140
Reparationer bostäder, lokaler	24 071	15 717
Reparationer gemensamma utrymme	20 211	17 628
Reparation installationer	55 433	49 864
Reparationer hus utvändigt	52 543	25 874
Reparationer markytor	101 391	14 595
Reparationer skadegörelse, försäkringsskador	0	24 776
Reparationer garage & p-plats	1 265	25 880
Summa	320 879	206 474

NOT 5 PERIODISKT UNDERHÅLL

	2013-08-31	2012-08-31
Periodiskt underhåll		0
Periodiskt underhåll lokaler	61 483	49 411
Periodiskt underhåll gemensamma utrymme	54 168	105 794
Periodiskt underhåll installationer	343 454	586 451
Periodiskt underhåll garage	46 307	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	62 510	105 955
Periodiskt underhåll markytor	99 168	97 500
Summa	667 090	945 111

NOT 6 AVSKRIVNINGAR


Avskrivningar sker enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2013-08-31	2012-08-31
Avskrivning staket och grindar	42 042	42 046
Avskrivning balkonger	570 000	570 000
Avskrivning takomläggning	100 000	100 000
Avskrivning miljöhus	70 800	70 800
Avskrivning stambyte	41 394	41 394
Summa	824 236	824 240

NOT 7 TOMRÄTTSAVGÄLD

Justering av befintligt avtal sker 2022-01-01.

NOT 8 INKOMSTSKATT

Enligt Dom RR 2870-9 skall en bostadsrättsförening inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen. Omprövning har skett avseende räkenskapsår 2008 och 2009 varvid återbetalning skett från skattemyndigheten. 

BRF LANGELAND I MALMÖ

746000-5486

NOT 9 BYGGNADER

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2013-08-31
Ursprunglig byggnad	4 727 620	-4 727 620	0	1951-2007	R	0
Staket & grindar	420 046	-378 004	-42 042	2004-2013	R	0
Miljöanläggning	500 000	-500 000	0	1991-2009	R	0
Balkonger	22 800 000	-10 260 000	-570 000	1995-2034	R	11 970 000
Tak	4 000 000	-2 000 000	-100 000	1993-2032	R	1 900 000
Stammar	827 880	-372 550	-41 394	2004-2023	R	413 936
Miljöhus	708 000	-212 400	-70 800	2010-2019	R	424 800
Summa Byggnader	33 983 546	-18 450 574	-824 236			14 708 736

P - Progressiv avskrivning, R - Rak avskrivning

	2013-08-31	2012-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 983 546	33 983 546
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 983 546	33 983 546
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 450 574	-17 626 334
Årets avskrivningar	-824 236	-824 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 274 810	-18 450 574
Utgående redovisat värde	14 708 736	15 532 972
Taxeringsvärde byggnader	97 120 000	83 534 000
Taxeringsvärde mark	61 579 000	46 647 000
Totalt taxeringsvärde	158 699 000	130 181 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1951

NOT 10 ANDELAR

	2013-08-31	2012-08-31
Andel i HSB Malmö	0	500
Andel i Fonus	0	200
	0	700

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-08-31	2012-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 278	16 872
Förutbetalad försäkring	41 836	39 940
Förutbetalt bredband	18 414	18 414
Förutbetalad Kabel-TV	10 657	10 397
Summa	<u>81 185</u>	<u>85 623</u>

NOT 12 KASSA OCH BANK

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Handelsbanken, transaktionskonto	2 124 736	2 112 984
	<u>2 127 736</u>	<u>2 115 984</u>

NOT 13 EGET KAPITAL

	Insats- Kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	293 030	5 323 298	463 238	264 801
Årets förändring				
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>				
Balanseras i ny räkning			264 801	-264 801
Avsättning till yttre fond		880 000	-880 000	
Uttag ur yttre fond för utförda åtgärder		-945 111	945 111	
Årets resultat				400 810
Belopp vid årets utgång	293 030	5 258 187	793 150	400 810

NOT 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Nordea	3,39%	2 287 500	3 månader rörligt	800 000
Stadshypotek	2,72%	2 002 103	2015-12-30	166 840
Stadshypotek	2,91%	4 766 159	2016-03-30	35 835
		<u>9 055 762</u>		<u>1 002 675</u>

Årets amortering uppgick till 1.222.986 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200.000 kronor årligen, samt tillkommer en extra amortering 2014 med 800.000 kronor. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 7 255.000 kronor. *DM*

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-08-31	2012-08-31
Upplupet BoRevision	12 500	12 500
Upplupet styrelsearvode	111 250	110 000
Upplupet revisionsarvode	13 350	13 200
Upplupna valberedning	16 020	13 200
Upplupet sociala avgifter	44 183	42 185
Upplupna fjärrvärme	17 986	18 000
Upplupna utgiftsräntor	34 107	41 588
Upplupen el	20 000	21 000
Upplupen renhållning	7 985	5 000
Upplupet vicevärd	18 638	32 400
Upplupet Örehus	0	4 305
Återbetalning hyra	0	0
Upplupet städning	19 175	18 615
Summa	315 194	331 993

Malmö 2013



Per Mellnert



Eva Cato-Landberg



Tova Gantoft



Henrik Olsson



Karin Petersson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2013- 11-07



Anita Henriksson

Av föreningen vald revisor



Andrea Öström

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Langeland i Malmö, org.nr. 746000-5486

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Langeland i Malmö för år 2012-09-01--2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Langeland i Malmö för år 2012-09-01--2013-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 7 / 11 2013



Av föreningen vald revisor



Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson för
BoRevision AB

Motion 1 2013 från Christer Lökvist, lgh 23

Malmö 2013-10-08

Önskvärt/krav med automatiska dörrstängare till tvättstugedörrar mot källargång, för att förhindra lukt, ånga och fukt tränger ut.

Styrelsens svar till motion 1:

Styrelsen avslår den inkomna motionen då styrelsen inte ser något behov av denna åtgärd. Det får anses viktigare med en genomströmning av luft i tvättstugorna så att luft och ånga inte stannar kvar i tvättstugorna och ökar risken för fuktproblem.

/Styrelsen

Motion 2 2013 från Stefan Smolek , lgh 142

Jag föreslår att det gjuts en cykelramp på motsatta sidan om den befintliga i nedfarten till cykelkällaren 65 A. Som det är nu så finns det en ramp bara på den ena sidan vilket gör det besvärligt när man ska ner med sin cykel speciellt med tanke på att rampen är placerad på vänster sida. Alla andra fastigheter i föreningens fastighetsbestånd har dubbla cykelramper.

Styrelsens svar till motion 2:

Styrelsen avslår den inkomna motionen då den befintliga rampen är tillräckligt bred för att komma ner med en cykel. Trappan kommer att bli för smal att gå i om ytterligare en ramp installeras. Det blir även svårt att hålla sig i trappträcket om en ramp installeras på höger sida i trappan. Utöver detta vill styrelsen informera om att det inte stämmer att samtliga trappnedgångar i föreningens fastighetsbestånd har dubbla cykelramper.

/Styrelsen

Motion 3 2013 från Birgit Lindström, lgh 140

Ärende: Gemensamt elabonnemang för hela bostadsrättsföreningen.

Allt fler bostadsrättsföreningar löser abonnemang för hela föreningen och låter medlemmarna betala enbart för förbrukningen. Denna anges på hyresavi och betalas i samband med hyran.

Brf Langeland ingick häromåret avtal med Ownit om gemensamt bredband, och jag föreslår liknande arrangemang för elabonnemangen. Vad jag kunnat inhämta blir det billigare för den enskilde medlemmen. Exempel på föreningar med dylika abonnemang är Brf Bornholm på Köpenhamnsvägen och Brf Domaren på Borgmästargården.

Jag uppdrar åt styrelsen att undersöka förutsättningar för ett gemensamt abonnemang. I sammanhanget kan det vara värt att notera att vi numera inte har någon årsavgift till HSB, hyran höjdes med 100kr/månad 1/1 2012 samt att bredbandet till Ownit betalar vi också med 100 kr/månad.

Förhoppningsvis kan vi få veta resultatet av undersökningen på årets föreningsstämma.

Malmö den 13 oktober 2013

Birgit Lindström

John Ericssons väg 65c

Styrelsens svar till motion 3:

Styrelsen avslår den inkomna motionen. Styrelsen har utrett frågan och det har visat sig att Brf Langeland är en för liten förening för att denna åtgärd ska vara lönsam. Föreningen måste för att kunna installera gemensamt elabonnemang köpa nya mätare eller köpa loss befintliga mätare från E-on. Föreningen måste också säkra upp det gemensamma abonnemanget. Ett abonnemang om 100 ampere kostar runt 20 000 kronor om året. Det kommer även att innebära en ökad administrativ kostnad avseende avläsning och debitering av den enskilde. Styrelsens utredning visar att en eventuell vinst snabbt riskerar att ätas upp av ökade kostnader för mätare, avläsning och debitering samt nyttjande av elkonsulent.

Utöver detta fräntas den enskilde rätten till att själv välja leverantör vid eventuellt gemensamt elabonnemang. Det krävs även att alla medlemmar i föreningen ger sitt medgivande till att gemensamt abonnemang införs eller att föreningen genomför en stadgeändring där det framgår att föreningen ska ansvara för att el levereras till lägenheterna.

/Styrelsen

Motion 4 2013 från Susanna Hansson, lgh 95

Malmö den 27 oktober 2013

Ärende: Att det installeras lampor med rörelser sensorer i källarplanet.

Lamporna släcks väldigt snabbt i källaren och då blir det mörkt innan man hittar lysknappen. Det tar ett litet tag att ta sig ut ur tvättstugan eller förrådet för att hitta lysknappen. Rörelsesensorstyrda lampor skulle även öka tryggheten i en övrigt mörk källare.

Susanna Hansson

Styrelsens svar till motion 4:

Styrelsen avslår den inkomna motionen. Armaturerna i fastigheternas källare byttes för inte så många år sedan. Detta innebar en stor kostnad för föreningen och föreslagna ändringar skulle innebära ytterligare kostnader. Föreningen ställer sig istället positiv till att förlänga belysningstiden på befintlig belysning i källarna.

/Styrelsen

Motion 5 2013 från Susanna Hansson, lgh 95

Malmö den 27 oktober 2013

Ärende: Att se över möjligheten att inrätta en gästlägenhet i föreningen.

Brf Langeland är en stor bostadsrättsförening och saknar en lägenhet/rum för övernattande gäster. Alla medlemmar skulle kunna få tillgång att boka lägenheten. Det skulle vara en attraktiv förmån för medlemmarna. Jag föreslår att förutsättningarna, kostnader och intresse ses över för att skapa en gästövernattningslägenhet.

Susanna Hansson

Styrelsens svar till motion 5:

Styrelsen ställer sig positiv till den inkomna motionen. Styrelsen har under året diskuterat frågan. I dagsläget finns inte någon ledig lokal som är lämplig för detta ändamål.

/Styrelsen

Motion 6 2013 från Brith Franzén, lgh 144

Malmö den 29 oktober 2013

Ärende: Postboxar

Är det riktigt att Direktreklam har nycklar till våra postfack??

Direktreklam har inte något med posten att göra, enligt uppgift från Posten. Tidigare har det åberopats att dom har rätt till nycklar när det gäller samhällsviktig reklam.

Anser inte att reklam från Coop, Ica mm är samhällsviktig. Det måste väl räcka, att dom har nycklar till trapporna, och delar ut till folk som vill ha reklam i brevlådorna. Varför har plötsligt detta blivit ett problem?

Dessutom har vi fått reklam i facken (söndagar) trots skylten ej reklam.

Om posten kräver att vi skall ha postboxar- då står dom väl för kostnaden??

Vi är nog många som är tacksamma för Era synpunkter.

Med vänlig hälsning

Brith Franzén

Styrelsens svar till motion 6:

Motionen innehåller inte något yrkande och styrelsen ser därför motionen som en skrivelse och väljer att svara på denna skrivelse.

Posten, Bring och Svensk Direktreklam har nycklar till föreningens postboxar. Samtliga är registrerade postoperatörer hos Post- och Telestyrelsen. Detta betyder att de har tillstånd att bedriva postverksamhet enligt Postlagen, det vill säga att de lyder under Postlagen. De företag som är registrerade som postoperatörer ska beredas tillträde till brevinkasten enligt bestämmelser fattade av Post- och Telestyrelsen. Svensk Direktreklam delar ut reklam till de som angett att de vill ha denna utdelad. De delar även ut samhällsinformation, stadsdelstidningar och adresserade försändelser. För att minimera tillgängligheten för Svensk Direktreklam har företaget endast behörighet att, via tagg, gå in i trappuppgångarna under söndagar.

Det kan ha skett missar i utdelningen av reklam i början, det vill säga att reklam har delats ut trots att önskemål om att slippa denna angetts på boxen. Detta kan bara ses som ett misstag av utdelaren under inkörningsperioden.

Postboxarna har betalats av föreningen. Föreningen hade att välja mellan att betala kostnaden eller stå inför en reell risk att postutdelningen skulle stoppas.

/Styrelsen