



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF
ALMEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almedal kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 25 februari 2015 kl 19.00.

Lokal: Scandic Hotell Segevång, Segesvängen

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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av fritidsledamöter
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Styrelsens förslag av ändrade stadgar.
19. Avslutning
20. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB BRF Almedal i Malmö

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Ögonfransen 2 samt Ögonlocket 12-13

Fastigheternas adresser är:

Kronetorpsgatan 60 A-B, 62 A-C, 64 A-D, 66 A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13-21 B

Fastigheterna innehåller:

390 st lägenheter

6 st lokaler

I fastigheten finns:

6 st bostadshus

24 st trapphus

Föreningens 390 st bostäder fördelar sig enligt följande:	50 st	1 r o k
	178 st	2 r o k
	102 st	3 r o k
	60 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 23 896 kvm.

Total lokalyta 741 kvm.

Lägenheternas medelyta 61 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1961.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 75 st.

P-platser som hyrs ut uppgår till 150 st.



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2014 på Scandic Segevång.
Närvarande var 33 st.röstberättigade medlemmar inkl. fullmakter.

Extra föreningsstämma

Föreningen har haft en extra stämma ang. ombyggnad av "Sege livs" till lägenheter. Denna hölls den 9 april i Almedals fritidslokal . Totalt var det 22 st. röstberättigade medlemmar (inkl. fullmakter). Stämman beslutar att bygga om "Sege Livs" till 7 st lägenheter

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande: Jan Anderberg
Vice ordförande: Kjell Petersson
Sekreterare: Peter Freed
Studieorganisatör: Helgot Gerstig
Ledamot: Bengt Frösslund
Ledamot: Fredrik Jönsson
Ledamot: Ivan Malmlöf
Utsedd av HSB: Claes Mortin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Vice ordförande Kjell Petersson, Sekreterare Peter Freed, Ledamot Bengt Frösslund, Ledamot Helgot Gerstig, Ledamot Ivan Malmlöf och Fredrik Jönsson (flyttat ifrån föreningen). Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Jan Anderberg, Kjell Petersson, Bengt Frösslund och Peter Freed.

REVISORER

Johnny Nilsson med Ingalill Rasmussen som suppleant samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Föreningen har inte haft någon valberedning under verksamhetsåret.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie ledamöter har varit Jan Anderberg och Kjell Petersson med Peter Freed som suppleant.

VICEVÄRD

Har varit inköpt av HSB Malmö, men sedan den 14 augusti 2014 har Ögonlocket anställt Fredrik Nielsen.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 442 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 27 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnaden av "Sege Livs" till lägenheter har påbörjats.

Det har påbörjats projektering av miljöhus.

En vattenskada som har drabbat flertalet lägenheter i 60A. Kostnaden är ännu inte slutredovisad.

Årets löpande underhåll

Årets löpande underhåll har varit normalt.

Aktiviteter

Under verksamhetsåret har det i föreningens fritidslokal bedrivits fritidsaktiviteter i form av schack, backgamon och Canasta. Detr har även spelats bingo.

Almedalsbladet har utkommit 2 gånger.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3% från och med 1/1 2014.

Avsägelse lägenheter

Under året har det ej skett några avsägelse av lägenheter.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Den årliga stadgeenliga besiktningen och intveteringen av föreningens allmänna utrymmen genomfördes den 18 Juni 2014. Deltog gjorde Jan Anderberg, Kjell Petersson och Peter Freed. Generellt har fasigheterna bedömts i gott skick. I de fall anmärkningar har påträffas har dessa åtgärdats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Ombyggnad av "Sege Livs" till lägenheter, fortsätter som planerat.

Styrelsen kommer att fortsätta sitt arbete med miljöhus.

Omläggning av tak kommer troligtvis att ske under det kommande verksamhetsåret.

Årsavgifter

Från och med den 1/1 2015 höjs årsavgiften med 3% .

Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2014-12-31. Nuvarande tomträttsavgäld är 405 702 kr per år.

Från och med 2015-01-01 är tomträttsavgälden 1 237 000 kr per år.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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



Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	13 778	13 363	13 325	12 657	12 699
Rörelsens kostnader	-11 335	-12 265	-16 187	-14 503	-14 044
Finansiella poster, netto	-157	-183	-138	-48	-20
Skatter	0	0	0	216	-1 290
Årets resultat	2 286	915	-3 000	-1 678	-20
Likvida medel & fin. placeringar	9 088	5 895	4 549	3 737	1 906
Skulder till kreditinstitut	6 000	6 000	6 000	3 000	0
Fond för yttre underhåll	7 600	6 730	7 271	13 761	16 080
Balansomslutning	26 531	24 049	23 498	23 441	21 535
Fastighetens taxeringsvärde	167 417	167 417	146 153	146 163	146 163
Balanserat resultat	7 026	6 980	9 439	4 627	3 661

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/lanspråkstagande av yttre fond	6 979 895
Disposition enligt stämmobeslut 2013	915 262
Årets resultat	2 286 313
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 420 000
Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	550 359
Summa till stämmans förfogande	9 311 829

Styrelsen föreslår följande disposition

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 311 829
-------------------------	-----------



STYRELSENS SLUTORD

Ännu en gång kan styrelsen konstatera att föreningen står utan valberedning och det är inte bra för en så stor förening. Vi har även kunnat se en tråkig utveckling att tyvärr bryr sig allt fler mindre och mindre om sin förening. Styrelsen ser trots bristande intresse från våra boende ljusst på framtiden och fortsätter med det arbete som vi är ålagda av vår stämma samt underhållsplan.

Vi har nu även en ny förvaltare på kontoret Fredrik Nielsen.

Under året som gått har styrelsen arbetat med frågor som berör våra tak, tappvatten rör, stammar, miljöhus, utemiljöer, våra trädgårdar samt ombyggnad av Segelivs.

Styrelsen vill även passa på att tacka personalen för utfört ett gott arbete.

Styrelsen vill tacka medlemmarna och dem som besökt oss flitigt på våra öppna torsdagar, samt förvaltare Fredrik Nielsen som trots sin korta tid i föreningen gör att mycket bra jobb.



HSB Brf Almedal i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	13 777 762	13 362 858
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 772 980	-7 992 274
Löpande underhåll	Not 3	-1 318 235	-627 914
Periodiskt underhåll	Not 4	-550 359	-1 953 719
Fastighetskatt/avgift		-508 800	-506 070
Tomträttsavgäld	Not 5	-405 702	-405 702
Avskrivningar	Not 6	-778 649	-778 449
Summa fastighetskostnader		<u>-11 334 725</u>	<u>-12 264 128</u>
Rörelseresultat		2 443 038	1 098 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88 278	61 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-245 003</u>	<u>-244 802</u>
Summa finansiella poster		<u>-156 725</u>	<u>-183 468</u>
Årets resultat		2 286 313	915 262



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 7	16 589 245	17 367 894
Pågående byggnation	Not 8	220 331	2 250
		<u>16 809 576</u>	<u>17 370 144</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 9	4 500	4 500
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 10	100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 11	270 750	270 750
		<u>275 350</u>	<u>275 350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 084 926</u>	<u>17 645 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		46 190	30 342
Avräkningskonto HSB Malmö		4 088 243	5 894 205
Övriga fordringar	Not 12	1 199	11 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	310 051	465 958
		<u>4 445 682</u>	<u>6 402 388</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	1 015
		<u>0</u>	<u>1 015</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 445 682</u>	<u>6 403 403</u>
Summa tillgångar		<u>26 530 608</u>	<u>24 048 897</u>



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 347 700	1 347 700
Fond för yttre underhåll	7 600 220	6 730 579
	<u>8 947 920</u>	<u>8 078 279</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 025 516	6 979 895
Årets resultat	2 286 313	915 262
	<u>9 311 828</u>	<u>7 895 157</u>
Summa eget kapital	<u>18 259 748</u>	<u>15 973 435</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 6 000 000	6 000 000
	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	538 649	190 557
Skatteskulder	44 516	239 964
Fond för inre underhåll	36 426	153 048
Övriga skulder	Not 17 10 449	14 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 640 820	1 477 160
	<u>2 270 861</u>	<u>2 075 462</u>
Summa skulder	<u>8 270 861</u>	<u>8 075 462</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 530 608</u>	<u>24 048 897</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	29 177 300	29 177 300
<i>varav frigjorda</i>	20 566 600	20 566 600
Ansvarsförbindelser	inga	inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,83 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2051 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	177 600	181 950
Revisorsarvode	9 000	10 000
Löner och andra ersättningar	13 000	30 550
	<u>199 600</u>	<u>222 500</u>
Övriga anställda		
Övriga kostnader anställda	3 635	3 000
	<u>3 635</u>	<u>3 000</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	64 537	27 515
Övriga gemensamma kostnader	69	0
	<u>64 606</u>	<u>27 515</u>
Totalt	<u>267 841</u>	<u>253 015</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 887 142	12 628 494
	Årsavgifter lokaler	49 784	41 360
	Hysesintäkter	755 046	633 080
	Övriga intäkter	85 790	59 924
	13 777 762	13 362 858	
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	267 841	253 015
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 519 330	2 417 533
	El	541 416	547 157
	Uppvärmning	2 168 369	2 660 564
	Vatten	913 612	772 540
	Sophämtning	34 725	33 327
	Övriga avgifter	554 476	500 864
	Förvaltningsarvoden	380 193	368 517
	Övriga driftskostnader	393 018	438 757
	7 772 980	7 992 274	
Not 3	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	34 278	38 262
	Löpande underhåll av bostäder	28 128	2 262
	Löpande underhåll av lokaler	20 398	1 453
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	200 906	50 505
	Löpande underhåll tvättutrustning	15 329	1 741
	Löpande underhåll av installationer	14 912	9 918
	Löpande underhåll Va/sanitet	187 221	175 191
	Löpande underhåll värme	8 969	0
	Löpande underhåll ventilation	4 769	20 536
	Löpande underhåll el	68 257	28 358
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	40 631	41 790
	Löpande underhåll hissar	61 689	62 879
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	7 195	23 384
	Löpande underhåll markytor	6 004	82 888
	Löpande underhåll garage och p-platser	47 382	4 000
	Skadegörelse	2 268	3 428
	Försäkringsskador	569 900	81 318
	1 318 235	627 914	
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	255 289
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	44 934	253 448
	Periodiskt underhåll installationer	146 250	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	77 750	0
	Periodiskt underhåll värme	0	93 750
	Periodiskt underhåll el	281 425	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	1 278 537
	Periodiskt underhåll markytor	0	72 695
	550 359	1 953 719	
Not 5	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	405 702	405 702
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	778 649	778 449
	778 649	778 449	



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 114 257	41 114 257
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 114 257	41 114 257
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 746 363	-22 967 914
Årets avskrivningar	-778 649	-778 449
Utgående avskrivningar	-24 525 012	-23 746 363
Bokfört värde Byggnader	16 589 245	17 367 894
Bokfört värde Byggnader och Mark	16 589 245	17 367 894
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Byggnad - lokaler	2 638 000	2 638 000
	122 638 000	122 638 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	779 000	779 000
	44 779 000	44 779 000
Taxeringsvärde totalt	167 417 000	167 417 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	2 250	0
Aktivering	0	0
Årets investeringar	218 081	2 250
Pågående nyanläggningar	220 331	2 250
Avser konsultkostnader avseende ombyggnad av lokal 132 till marklägenheter		
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ögonlocket Ek För	3 800	3 800
	4 500	4 500
Not 10 Egna bostadsrätter, långvarigt bruk		
Igh 091 inköpt 1994-01-01 används som fastighetskontor		
Igh 130 inköpt 1994-02-28 uthyrd		
Igh 131 inköpt 1974-06-28 uthyrd		
Igh 132 inköpt 1995-04-01 ej uthyrd byggs om till marklägenheter	100	100





HSB Brf Almedal i Malmö

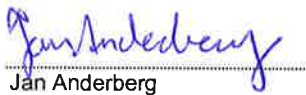
Noter	2014-08-31	2013-08-31			
Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Lån till Ögonlocket Ek För	270 750	270 750			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 199	11 883			
	1 199	11 883			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	8 400	5 737			
Upplupna intäkter	20 632	6 279			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 019	453 942			
	310 051	465 958			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	5 000 000	0			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 347 700	0	6 730 579	6 979 895	915 262
Resultatdisponering under året				915 262	-915 262
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-550 359	550 359	
Avsättning år 2014 yttre fond			1 420 000	-1 420 000	
Årets resultat					2 286 313
Belopp vid årets slut	1 347 700	0	7 600 220	7 025 516	2 286 313
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2851034914	4,67%	2015-12-18	3 000 000	0
SBAB	22798596	3,49%	2015-03-04	3 000 000	0
				6 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 000 000



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 200	0
Arbetsgivaravgifter	204	0
Mervärdesskatt	9 045	14 733
	10 449	14 733
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	19 233	19 233
Övriga upplupna kostnader	557 397	387 961
Förutbetalda hyror och avgifter	1 064 190	1 069 966
	1 640 820	1 477 160

Malmö 12/01 - 2015


Jan Anderberg


Kjell Petersson


Peter Freed


Helgot Gerstig

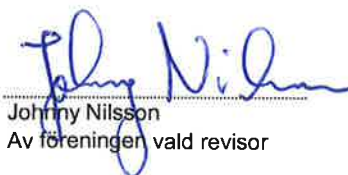

Ivan Malmlöf

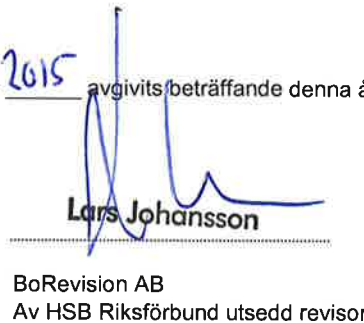

Bengt Frösslund


Fredrik Jönsson


Claes Martin

Vår revisionsberättelse har 20/1 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning


Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor


Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almedal i Malmö, org.nr. 746000-5395

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almedal i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Almedal i Malmö för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

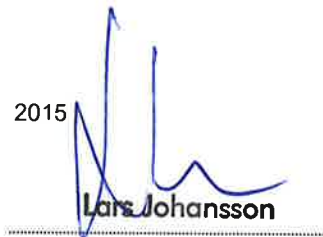
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 20/9

Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor

2015

Lars Johansson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



NYTT BESLUT GÄLLANDE NORMALSTADGAR 2011 FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGAR

Under HSB Riksförbunds årsmöte den 14 maj 2014 fattades beslut om att uppdatera Normalstadgarna på några punkter. Detta med anledning av förändring av lagstiftning.

OBSERVERA

Ni som är under arbete med att anta nya stadgar för din bostadsrättsförening bör ha detta i beaktande. Detta framförallt då hanteringen av ny lagstiftning gällande andrahandsuthyrning kan ha ett avgörande i stadgarna. Föreningen har ingen möjlighet att ta ut avgift gällande andrahandsuthyrning om det inte finns inskrivet i stadgarna.

En förordning respektive en lag som omnämns i våra stadgar har upphört att gälla. Det gäller:

- *Förordning om ersättning för inkassokostnader* där bestämmelserna i förordningen har tagits in i *lag om ersättning för inkassokostnader* §11
- *Lag om allmän försäkringsom* upphört att gälla och bestämmelserna finns nu i *Socialförsäkringsbalken* §12

Lagändring i bostadsrättslagen, gällande andrahandsuthyrning, beräknas träda i kraft 1 juli 2014. Lagstiftaren har föreslagit att ändring i bostadsrättslagen ska göras beträffande vilka skäl en bostadsrättshavare behöver för att få tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Idag krävs att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl vilket föreslås ändras till *skäl*.

Lagändringen kan komma att innebära mer arbete för styrelser i bostadsrättsföreningar och möjligheten att ta ut en avgift har därför införts. För att föreningen ska få ta ut avgiften ska det anges i stadgarna. Lagstiftaren har även föreslagit att det skall utgöra en förverkandegrund att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse.

Ändringar behöver enligt ovan göras i §12, §40 och §44.

Normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar **version 3** är uppdaterade enligt ovan.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.