



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF
ALMEDAL
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almedal

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 24 februari 2016 kl. 19.00

Lokal: Scandic Hotell Segevång Segevångsvägen

DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisor och eventuell suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av fritidsledamöter
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almedal

Org nr 746000-5395

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-09-01 - 2015-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014/2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 på fastigheten Ögonfrasen 2 samt Ögonlocket 12- 13 som föreningen innehar med tomträtt.

Fastighetens adress är: Kronatorpsgatan 60A-B, 62 A-C ,64 A-D, 66 A-C, 68 A-B samt Segevångsgatan 13-21 B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter 390 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 R o k	50
2 R o k	178
3 R o k	102
4 R o k	60

Lokaler	5
---------	---

Garageplatser	75
Parkeringsplatser	150

Total lägenhetsyta 23 896 kvm

Total lokalyta 741 kvm (varav 525 kvm byggs om till lägenheter).

Lägenheternas medelyta 61 kvm 



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten Kronetorpsgatan 64 där gamla Konsum butiken är omgjord till 7 lägenheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 Februari 2015 på Scandic Segevång närvarande var 33 röstberättigade medlemmar samt 3 företrädare genom fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Jan Anderberg
Vice ordförande Kjell Petersson
Sekreterare Peter Freed
Studieorganisatör Helgot Gerstig
Ledamot Bengt Frösslund
Ledamot Anders Nilsson
Ledamot Susanne Bengtsson
Utsedd av HSB Clas Mortin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Anderberg, Helgot Gerstig, Susanne Bengtsson och Anders Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

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

Revisorer

Jonny Nilsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Thomas Thörn sammankallande, Shawn Norani och suppleant Mats Törngren.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Jan Anderberg och Kjell Petersson med Peter Freed som suppleant.

Förvaltare

Fredrik Nielsen i Ögonlockets fastighetsförvaltning.

FM



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-10-14. Vid besiktningen framkom att fastigheterna var i bra skick och om fel förekommit har de åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fasaderna Kronetorpsgatan 60-68 samt Segevångsgatan 13-21 skall omfogas klart.

Taken på samtliga fastigheter skall bytas och vindarna tilläggs isoleras.

Föreningen kommer att uppföra 4 miljöhus, 2 på Segevångsgatan och 2 på Kronetorpsgatan.

Allt enligt kommuns krav på föreningens sophantering.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintligt kapital samt banklån.

Ekonomi

Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2015-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 000 000 kr.

Aktiviteter

Under året har det i föreningens fritidslokal bedrivits aktiviteter som schack, backgammon, canasta och bingo.

Medlemsinformation

Under året har 37 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 443 medlemmar.

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.

OK



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

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	14 319	13 778	13 363	13 325	12 657
Rörelsens kostnader	-11 357	-11 335	-12 265	-16 187	-14 503
Finansiella poster, netto	-154	-157	-183	-138	-48
Skatter	0	0	0	0	216
Årets resultat	2 808	2 286	915	-3 000	-1 678
Likvida medel & fin. placeringar	6 601	9 088	5 895	4 549	3 737
Skulder till kreditinstitut	6 000	6 000	6 000	6 000	3 000
Fond för yttre underhåll	8 883	7 600	6 730	7 271	13 761
Balansomslutning	29 483	26 531	24 049	23 498	23 441
Fastighetens taxeringsvärde	167 417	167 417	167 417	146 153	146 163
Balanserat resultat	8 029	7 026	6 980	9 439	4 627
Soliditet %	71%	69%	66%	64%	77%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	7 025 516
Disposition enligt stämmobeslut 2014	2 286 313
Årets resultat	2 807 595
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 406 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	123 419
Summa till stämmans förfogande	10 836 843

Balanseras i ny räkning 10 836 843

OK



HSB Brf Almedal i Malmö

Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	14 319 146	13 777 762
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 957 826	-6 731 928
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-245 970	-267 841
Löpande underhåll	Not 4	-1 172 248	-1 318 235
Periodiskt underhåll	Not 5	-123 419	-550 359
Övriga externa kostnader	Not 6	-846 578	-773 211
Fastighetsskatt/avgift		-518 940	-508 800
Tomträttsavgäld	Not 7	-957 312	-405 702
Avskrivningar	Not 8	-535 371	-778 649
Summa fastighetskostnader		<u>-11 357 664</u>	<u>-11 334 725</u>
Rörelseresultat		2 961 482	2 443 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 942	88 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-215 829</u>	<u>-245 003</u>
Summa finansiella poster		<u>-153 887</u>	<u>-156 725</u>
Årets resultat		2 807 595	2 286 313
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		2 807 595	2 286 313
Avsättning underhållsfond		-1 406 000	-1 420 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		123 419	550 359
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-1 282 581</u>	<u>-869 641</u>
Överskott		1 525 014	1 416 671



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 16 053 876	16 589 245
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 5 971 133	220 331
	<u>22 025 009</u>	<u>16 809 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 4 500	4 500
Egna Brf, långvarigt bruk	Not 12 100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 13 270 750	270 750
	<u>275 350</u>	<u>275 350</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>22 300 359</u>	<u>17 084 926</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	14 981	46 190
Avräkningskonto HSB Malmö	4 601 035	4 088 243
Övriga fordringar	Not 14 664	1 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 565 835	310 051
	<u>5 182 515</u>	<u>4 445 682</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 2 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>7 182 515</u>	<u>9 445 682</u>
Summa tillgångar	<u>29 482 874</u>	<u>26 530 608</u>

GM



HSB Brf Almedal i Malmö

Balansräkning	2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 347 700	1 347 700
Fond för yttre underhåll	8 882 801	7 600 220
	<u>10 230 501</u>	<u>8 947 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 029 247	7 025 516
Årets resultat	2 807 595	2 286 313
	<u>10 836 843</u>	<u>9 311 828</u>
Summa eget kapital	<u>21 067 343</u>	<u>18 259 748</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	6 000 000	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	975 277	538 649
Aktuell skatteskuld	43 254	44 516
Fond för inre underhåll	5 374	36 426
Övriga skulder	Not 19	
	8 608	10 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	<u>1 383 018</u>	<u>1 640 820</u>
	2 415 531	2 270 861
Summa skulder	<u>8 415 531</u>	<u>8 270 861</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 482 874</u>	<u>26 530 608</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	29 177 300	29 177 300
varav frigjorda	20 566 600	20 566 600
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



HSB Brf Almedal i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 67 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,30%.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014/2015.

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.

Q



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	13 163 566	12 887 142
Årsavgifter lokaler	53 346	49 784
Hysesintäkter	766 987	755 046
Övriga intäkter	335 247	85 790
	14 319 146	13 777 762
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 317 971	2 519 330
Ej	572 989	541 416
Uppvärmning	2 297 908	2 168 369
Vatten	819 643	913 612
Sophämtning	434 126	34 725
Övriga avgifter	515 189	554 476
	6 957 826	6 731 928
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	177 750	177 600
Revisorsarvode	7 400	9 000
Löner och andra ersättningar	29 600	13 000
Summa	214 750	199 600
Övriga kostnader anställda	0	3 635
Summa	0	3 635
Sociala kostnader	30 707	64 537
Övriga gemensamma kostnader	513	69
Summa	31 220	64 606
Totalt	245 970	267 841
Not 4 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	19 320	34 278
Löpande underhåll av bostäder	40 315	28 128
Löpande underhåll av lokaler	26 468	20 398
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	107 894	200 906
Löpande underhåll tvättutrustning	44 649	15 329
Löpande underhåll av installationer	26 553	14 912
Löpande underhåll Va/sanitet	162 892	187 221
Löpande underhåll värme	0	8 969
Löpande underhåll ventilation	1 306	4 769
Löpande underhåll el	67 386	68 257
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	64 458	40 631
Löpande underhåll hissar	55 399	61 689
Löpande underhåll huskropp utvändigt	31 400	7 195
Löpande underhåll markytor	98 770	6 004
Löpande underhåll garage och p-platser	0	47 382
Skadegörelse	0	2 268
Försäkringsskador	425 438	569 900
	1 172 248	1 318 235



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 5	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	77 350	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	46 069	44 934
Periodiskt underhåll installationer	0	146 250
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	77 750
Periodiskt underhåll el	0	281 425
	<u>123 419</u>	<u>550 359</u>
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	359 191	413 024
Revisionsarvoden	20 125	19 738
Övriga externa kostnader	<u>467 262</u>	<u>340 449</u>
	846 578	773 211
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	957 312	405 702
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	<u>535 371</u>	<u>778 649</u>
	535 371	778 649

QH



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 114 257	41 114 157
Årets investering	0	-8 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 114 257	41 114 257
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-24 525 012	-23 746 363
Årets avskrivningar	-535 371	-778 649
Utgående avskrivningar	-25 060 383	-24 525 012
Bokfört värde Byggnader	16 053 874	16 589 245
Bokfört värde Byggnader och Mark	16 053 874	16 589 245
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 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	220 331	2 250
Aktivering	0	0
Årets investeringar	5 750 802	218 081
Pågående nyanläggningar	5 971 133	220 331
5 924 945 kr avser marklägenheter klart nästa verksamhetsår. Beräknad kostnad 10 000 000 kr		
8 000 kr avser projektkostnad för miljöhus klart nästa verksamhetsår. Beräknad kostnad 2 3000 000 kr		
39 188 kr avser projektkostnader för tak och fasadarbete. klart 16/17 . Beräknad kostnad 17 000 000 kr		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Andel Ögonlocket Ek För	3 800	3 800
	4 500	4 500
Not 12 Egna Brf, långvarigt bruk		
lgh 091 inköpt 1994-01-01 används som fastighetskontor		
lgh130 inköpt 1994-02-08 uthyrd		
lgh 131 inköpt 1974-06-28 uthyrd		
lgh 132 inköpt 1995-04-01 byggs om till marklägenheter	100	100



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter			2015-08-31	2014-08-31	
Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Lån till Ögonlocket Ek För			270 750	270 750	
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			664	1 199	
			664	1 199	
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader			0	8 400	
Upplupna intäkter			9 424	20 632	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			556 411	281 019	
			565 835	310 051	
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.			2 000 000	5 000 000	
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 347 700	0	7 600 220	7 025 516	2 286 313
Resultatdisponering under året				2 286 313	-2 286 313
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-123 419	123 419	
Avsättning år 2014 yttre fond			1 406 000	-1 406 000	
Årets resultat					2 807 595
Belopp vid årets slut	1 347 700	0	8 882 801	8 029 247	2 807 595
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
<u>Låneinstitut</u>	<u>Låne nummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Swedbank Hypotek	2851034914	4,67%	2015-12-18	3 000 000	0
SBAB	22798596	1,51%	2018-01-17	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
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,60%

94



HSB Brf Almedal i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	1 200
Arbetsgivaravgifter	0	204
Mervärdesskatt	8 608	9 045
	8 608	10 449
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	14 283	19 233
Övriga upplupna kostnader	294 028	557 397
Förutbetalda hyror och avgifter	1 074 707	1 064 190
	1 383 018	1 640 820

Malmö ___/___ - 2015

Jan Anderberg
Kjell Petersson
Peter Freed
Bengt Frösslund
Helgot Gerstig
Anders Nilsson
Susanne Bengtsson
Claes MortinVår revisionsberättelse har: 5/2 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor
Tommy Martensson
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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisions sed 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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisions sed 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 5/2

2015

Johnny Nilsson
Av föreningen vald revisor

Tommy Martensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



HSB Brf Almedal i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 807 595	2 286 313
Avskrivningar	535 371	778 649
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 342 966	3 064 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-224 040	150 743
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	144 670	195 399
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 263 597	3 411 103
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 750 802	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 750 802	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-2 487 205	3 411 103
Likvida medel vid årets början	9 088 243	5 895 220
Likvida medel vid årets slut	6 601 035	9 088 243

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen 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.