



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB
BRF ALMEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Almen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen 18 maj 2016 kl. 19:00

Lokal: Styrelserummet, Kiviksgatan 5 D

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
15. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och suppleant
18. Val av valberedning
19. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
20. Avslutning av stämman
21. Övriga frågor och information

Kallelse och dagordning till föreningsstämma	1
HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för delägarna!	4
Planerade månadsavgifter	5
Planerat underhåll och nyinvesteringar	6
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-15
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-27
Revisionsberättelse	28
Ordlista	29-30



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år.

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2016	2017	2018	2019	2020
Avgiftsförändring	2,0%	3,0%	3,0%	5,0%	3,0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Malmö har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2016	Del av utbyte takpannor och papp samt hyra fasadställning (733 000), Plåtarbeten på tak (147 000)	880 000
2017	Utbyte av porttelefoner och kodlås-system (92 000), Lås-system invändigt (22 000)	114 000
2018	Utbyte av stängsel och stolpar (145 000), Utbyte av belysningsstolpar, piskställning, cykelställ och smidesräcken (88 000), Omläggning asfalt och betongplattor (38 000), Utbyte exteriörbelysning (18 000), Omfogning del av klinkergolv (15 000), Målning av dörrar och träplank miljöhus (14 000)	318 000
2019	Utbyte tvättmaskin och mangel (78 000), Putslagning av sockel (3 000), Utbyte blandare tvättstuga (4 000)	85 000
2020	Målning träplank (15 000), Rensning avloppsledningar (24 000), Rensning av imkanaler och ventilationskanaler samt OVK-besiktning (30 000)	69 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2016	Del av utbyte takpannor och papp samt hyra fasadställningar (500 000)	500 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2016	2017	2018	2019	2020
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,50%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2016	2017	2018	2019	2020
Hysesintäkter	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrig driftskostnad	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	6,12	0,0	0,0	6,12	0,0
Tomträttsavgäld (justeras 2018-12-31)				6050%	

Tomträttsavgälden beräknas öka till uppskattningsvis 55 kr per kvm bostadsyta och år.

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2016	2017	2018	2019	2020
Avräkningskonto	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%	0,26%
Bunden placering 90 dagar	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Utbyte av takpannor och papp	(T)	Behov förelåg

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
SEB Bolån	2 764 959	2016-03-16	0,77%	0,67%	Rörligt (3 mån)
SEB Bolån	3 100 000	2020-03-28	3,46%	1,31%	Bundet (5 år)
SEB Bolån (nytt)	500 000				

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1944 (1988)	32	1 788 kvm	0 kvm



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 8 december 2015.

Ort och datum

Malmö 2016-04-27

HSB Bostadsrättsförening Almvik

Charlotte Helgeman

Agne Ohlsson

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Tapperheten 1 vilken innehåller 32 st. lägenheter.

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

I fastigheten finns 1 bostadshus med 4 trapphus med adresserna Kiviksgatan 5A – D, 214 40 Malmö. Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 19 st.

Föreningens 32 st. bostäder fördelar sig enligt följande: 32 st. 3 r o k

Alla lägenheter är i princip lika och ursprungligen på 3 rum och kök. Vissa är dock ombyggda till 2 rum och kök. Undantag är lägenhet nr 1 som från grunden var på 1 rum och kokvrå men under ombyggnaden 1988 slogs ihop med en butikslokal och numera är på 2 rum och kök.

Föreningens byggnad färdigställdes år 1944 och genomgick en större ombyggnad 1988.

Total lägenhetsyta 1788 kvm.

Medellägenhetsyta 55,9 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015 i styrelserummet på Kiviksgatan 5D. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

}

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Charlotte Helgeman
Vice ordförande	Anton Lundkvist
Sekreterare	David Wiklund
Ledamot	Agne Ohlsson (HSB representant)
Ledamot	Marika Yamoun
Ledamot	Christian Wellton
Suppleant	Niklas Karlsson
Suppleant	Joakim Cronwall

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anton Lundkvist, David Wiklund, Marika Yamoun, Charlotte Helgeman, Christian Wellton, Niklas Karlsson och Joakim Cronwall. Styrelsen har under året hållit i 10 st. styrelsemöten.

Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Agne Ohlsson, Marika Yamoun och David Wiklund.

Firmatecknare, fyra i förening

Anton Lundkvist, Marika Yamoun, David Wiklund och Charlotte Helgeman.

Attesträtt, var för sig

David Wiklund och Charlotte Helgeman.

Revisorer

Per-Ola Olsson samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annika Wellton och Marcus Nilsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Charlotte Helgeman ordinarie representant. Christian Wellton suppleant

Vicevärd

Styrelsen är vicevärd.

5

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 36 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 5 st. Lgh 10, 13, 27, 26 och 28.

Väsentliga händelser under året

2015 har varit präglad av insatser i fastighet och trädgård. Efter stämman fick föreningen lyckligtvis också en till både antal och engagemang stark styrelse. Årets absolut största händelse har varit, i enlighet med vår underhållsplan, att byta ut taket som skall påbörjas feb/mars 2016. Detta har upptagit större delen av styrelsens arbete under hösten. Trädgården har fått en ordentlig höstbeskrning.

Efter en misslyckad trädgårdsdag då det bara kom 3 medlemmar för att delta så beslöt styrelsen att vi behöver utomstående hjälp.

I och med att vi inte har något grovsoprum så har vi beställt container i 2 omgångar samt elbur.

Föreningen har dessutom numera en webbsida som uppdateras och används regelbundet.

Ombyggnad och underhållsplan
Styrelsen följer underhållsplanen.

Årets löpande underhåll
Det löpande underhållet har varit av normal karaktär.

Aktiviteter

I december ägde det årliga medlemsmötet rum, och det var en bra uppslutning. Medlemmarna fick information om det kommande takbytet samt planering av trädgården. Vi slog samman julfirandet med medlemsmötet så vi bjöd på glögg, pepparkakor, ost och kex samt frukt. I slutet av mötet fick alla lägenheter en brandfilt.

Vi hade en trädgårdsloppis i maj där ca 6 st medlemmar deltog, det bjöds även på kaffe och fika ute på gården. Senare samma dag hade vi en trädgårdsdag men det blev en väldigt dålig uppslutning och lite gjort. Därför började styrelsen titta på hur vi skall få en fin och välskött trädgård på annat vis.

Årsavgifter
2015 höjdes årsavgiften med 2 % från första juli.

Avsägelse lägenheter
Inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Besiktning ägde rum den 4/2 och utfördes av Christian Wellton och föreningens vaktmästare Ronnie. Där det uppmärksammades att pergolan bör tvättas och oljas samt att utemöblerna bör bytas.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Under 2016 ska följande åtgärder som listas i Brf Almens underhållsplan, uppdaterad 150907, genomföras.

- Takpannor, skorsten, takluckor, träpaneler och takräcke bytas. Uppdraget har gått till Hellens Plåt.

Styrelsen har också beslutat att omvandla det gamla grovsoprummet till en verkstad som alla medlemmar kan använda.

2017 skall vi enligt underhållsplanen förbättra porttelefoner och kodsystem.

Ekonomi

För det omfattande takbytet har föreningen 1 miljon sparade kr till förfogande resterande belopp kommer lånas.

Årsavgifter

Avgiftshöjning 2 % 2016, 3 % 2017, 3 % 2018, 5 % 2019 och 3 % 2020.

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 535	1 510	1 515	1 479	1 461
Rörelsens kostnader	-1 266	-1 378	-1 216	-1 394	-1 178
Finansiella poster, netto	-134	-206	-208	-190	-189
Årets resultat	135	-74	91	-105	94
Likvida medel & fin. placeringar	1 640	1 419	1 400	1 368	2 889
Skulder till kreditinstitut	7 448	7 595	7 742	7 889	8 036
Fond för yttre underhåll	1 846	1 781	1 836	1 724	1 825
Balansomslutning	10 864	10 827	10 022	11 112	11 318
Fastighetens taxeringsvärde	15 424	15 424	15 424	13 106	13 106
Soliditet %	28%	26%	27%	26%	26%

5

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	1 035 721
Årets resultat	135 226
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-68 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 000
Summa till stämmans förfogande	1 005 947

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 005 947
-------------------------	-----------

Styrelsens slutord

Under 2015 har det största styrelsearbetet varit att hitta och besluta om vilken entreprenör som skall utföra takbytet vilket har skett på ett smidigt sätt tack vare en engagerad styrelse. Vi hoppas trenden håller i sig under kommande verksamhetsår.

Vi skrev ett nytt kontrakt med, fastighetsfirman Hagtorn att ta hand om utemiljön, rensning i rabatter, beskärning, snöröjning mm. Medan vi behöll BP Fastigheter att ta hand om själva fastigheten

Våren 2016 hoppas vi kunna öppna upp vårt nya snickarrum i källaren.

5

**HSB Brf Almen i Malmö**

Resultaträkning		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 535 175	1 509 700
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-727 213	-647 969
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-64 045	-32 447
Löpande underhåll	Not 4	-101 943	-88 110
Periodiskt underhåll	Not 5	-3 000	-249 539
Övriga externa kostnader	Not 6	-113 019	-103 322
Fastighetsskatt/avgift		-39 776	-38 944
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 626	-1 626
Avskrivningar	Not 8	-215 068	-215 068
Summa fastighetskostnader		<u>-1 265 690</u>	<u>-1 377 025</u>
Rörelseresultat		269 485	132 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 382	21 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-146 641</u>	<u>-227 221</u>
Summa finansiella poster		-134 259	-206 186
Årets resultat		135 226	-73 511
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		135 226	-73 511
Avsättning underhållsfond		-68 000	-195 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 000	249 539
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-65 000</u>	54 539
Överskott		70 226	-18 972

S



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	9 150 863	9 365 931
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	<u>39 856</u>	<u>0</u>
		9 190 719	9 365 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 11	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>9 191 419</u>	<u>9 366 631</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10	2 060
Avräkningskonto HSB Malmö		640 162	419 141
Övriga fordringar	Not 12	557	517
Aktuell skattefordran		2 266	3 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>30 029</u>	<u>35 316</u>
		673 024	460 132
Kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 673 024</u>	<u>1 460 132</u>
Summa tillgångar		<u>10 864 443</u>	<u>10 826 763</u>

S



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	40 875	40 875
Fond för yttre underhåll	1 845 992	1 780 992
	<u>1 886 867</u>	<u>1 821 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	970 721	1 109 232
Årets resultat	135 226	-73 511
	<u>1 105 947</u>	<u>1 035 721</u>
Summa eget kapital	<u>2 992 814</u>	<u>2 857 588</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>7 301 307</u>	<u>7 448 307</u>
	7 301 307	7 448 307
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	66 117	61 652
Fond för inre underhåll	82 817	74 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	<u>274 387</u>	<u>237 464</u>
	570 322	520 868
Summa skulder	<u>7 871 629</u>	<u>7 969 175</u>
Summa eget kapital och skulder	10 864 443	10 826 763
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	10 919 000	10 919 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

S



HSB Brf Almen i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 93 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,89 %

Inventarier

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

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 2015.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 223 937 kr (föregående år 2 223 937 kr)

3



HSB Brf Almen i Malmö

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 509 168	1 486 926
	Hysesintäkter	22 000	22 400
	Övriga intäkter	12 072	8 440
	Bruttoomsättning	1 543 240	1 517 766
	Avsatt till inre fond	-8 065	-8 066
	Summa	1 535 175	1 509 700
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	224 788	187 653
	El	63 231	60 446
	Uppvärmning	285 058	261 635
	Vatten	64 603	63 404
	Sophämtning	49 609	39 254
	Övriga avgifter	39 924	35 577
	Summa	727 213	647 969
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	36 190	18 255
	Revisorsarvode	4 648	3 552
	Löner och andra ersättningar	9 296	3 552
	Summa	50 134	25 359
	Sociala kostnader	13 911	7 088
	Summa	13 911	7 088
	Totalt	64 045	32 447
Not 4	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	5 666	8 181
	Löpande underhåll av bostäder	0	28 500
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 173	3 375
	Löpande underhåll tvättutrustning	17 267	10 638
	Löpande underhåll Va/sanitet	29 775	0
	Löpande underhåll värme	1 547	0
	Löpande underhåll el	8 749	8 827
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 683	1 453
	Löpande underhåll hissar	30 251	4 350
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 394	1 913
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	20 873
	Skadegörelse	3 438	0
	Summa	101 943	88 110

S



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 5		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll va/sanitet	3 000	0
Periodiskt underhåll ventilation	0	111 163
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	138 376
Summa	3 000	249 539
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	62 953	62 482
Revisionsarvoden	14 525	8 088
Övriga externa kostnader	35 541	32 752
Summa	113 019	103 322
Not 7		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	1 626	1 626
Föreningen betalar tomträttsavgäld till Malmö Stad Avtalet ska justeras 2018-12-31		
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	215 068	215 068
Summa	215 068	215 068

}



HSB Brf Almen i Malmö

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 509 168	1 486 926
	Hysesintäkter	22 000	22 400
	Övriga intäkter	12 072	8 440
	Bruttoomsättning	1 543 240	1 517 766
	Avsatt till inre fond	-8 065	-8 066
	Summa	1 535 175	1 509 700
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	224 788	187 653
	El	63 231	60 446
	Uppvärmning	285 058	261 635
	Vatten	64 603	63 404
	Sophämtning	49 609	39 254
	Övriga avgifter	39 924	35 577
	Summa	727 213	647 969
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	36 190	18 255
	Revisorsarvode	4 648	3 552
	Löner och andra ersättningar	9 296	3 552
	Summa	50 134	25 359
	Sociala kostnader	13 911	7 088
	Summa	13 911	7 088
	Totalt	64 045	32 447
Not 4	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	5 666	8 181
	Löpande underhåll av bostäder	0	28 500
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 173	3 375
	Löpande underhåll tvättutrustning	17 267	10 638
	Löpande underhåll Va/sanitet	29 775	0
	Löpande underhåll värme	1 547	0
	Löpande underhåll el	8 749	8 827
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 683	1 453
	Löpande underhåll hissar	30 251	4 350
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 394	1 913
	Löpande underhåll garage och p-platser	0	20 873
	Skadegörelse	3 438	0
	Summa	101 943	88 110

S



HSB Brf Almen i Malmö

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll va/sanitet	3 000	0
	Periodiskt underhåll ventilation	0	111 163
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	138 376
	Summa	3 000	249 539
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	62 953	62 482
	Revisionsarvoden	14 525	8 088
	Övriga externa kostnader	35 541	32 752
	Summa	113 019	103 322
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 626	1 626
	Föreningen betalar tomträttsavgäld till Malmö Stad Avtalet ska justeras 2018-12-31		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	215 068	215 068
	Summa	215 068	215 068

}



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 407 347	11 407 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 407 347	11 407 347
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 041 417	-1 826 349
Årets avskrivningar	-215 068	-215 068
Utgående avskrivningar	-2 256 485	-2 041 417
Bokfört värde Byggnader	9 150 862	9 365 930
Bokfört värde Byggnader och Mark	9 150 862	9 365 930
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	11 400 000	11 400 000
Byggnad - lokaler		
	11 400 000	11 400 000
Mark - bostäder	4 024 000	4 024 000
Mark - lokaler		
	4 024 000	4 024 000
Taxeringsvärde totalt	15 424 000	15 424 000
Not 10 Pågående byggnation		
Aktivering	0	0
Årets investeringar	39 856	0
Pågående nyanläggningar	39 856	0
Pågående byggnation avser omläggning av yttertak till en beräknad kostnad av ca 1,8 miljoner kronor och beräknas vara klart till första halvåret 2016.		
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Almen i Malmö

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		557	517		
		557	517		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		4 538	11 058		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 491	24 258		
		30 029	35 316		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.		1 000 000	1 000 000		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 875	0	1 780 992	1 109 232	-73 511
Resultatdisponering under året				-73 511	73 511
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-3 000	3 000	
Avsättning år 2015 yttre fond			68 000	-68 000	
Årets resultat					135 226
Belopp vid årets slut	40 875	0	1 845 992	970 721	135 226
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31375568	0,67%	2016-03-16	2 764 959	67 000
SEB Bolån	33209509	1,31%	2020-03-28	3 100 000	0
SEB Bolån	34134502	1,69%	2017-09-28	1 583 348	80 000
				7 448 307	147 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 301 307
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 713 307
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,93%

5



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	147 000	147 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 492	4 461
Övriga upplupna kostnader	148 114	118 990
Förutbetalda hyror och avgifter	124 781	114 013
	<u>274 387</u>	<u>237 464</u>

Malmö 17 02 - 2016

Charlotte Helgeman

Anton Lundkvist (Avgått)

David Wiklund

Marika Yamoun (Avgått)

Christer Wellton

Agne Ohlsson

Vår revisionsberättelse har 23/2 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisningPer-Ola Olsson
Av föreningen vald revisorBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Malmö, org.nr. 746000-5072

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Malmö för året 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-12-31 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 Almen i Malmö för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 23/2

2016



Per-Ola Olsson

Av föreningen vald revisor



Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Utsedd

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras varje år. Prognosens förutsättningar beskrivs på certifieringssidorna i årsredovisningen.

2016 HÖJNING 2%
2017 HÖJNING 3%
2018 HÖJNING 3%
2019 HÖJNING 5%
2020 HÖJNING 3%



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 30 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.