



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/1 2016 – 31/12 2016

**HSB
BRF ALMEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Almen i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen 2017-05-22 kl 19:30

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
Angående HSB Brf Almens certifiering	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-18
Resultaträkning	19
Balansräkning	20-21
Tilläggsupplysningar	22
Noter	23-27
Revisionsberättelse	28-26
Kassaflödesanalys	30
Ordlista	31-32



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. Certifieringsrevisorerna 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

	2017	2018	2019	2020	2021
Avgiftsförändring	3,0%	3,0%	4,0%	3,0%	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

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2017	Utbyte av stängsel och stolpar (147 000), Utbyte av porttelefoner och kodlåssystem (95 000), Utbyte låssystem invändigt (35 000), Utbyte exteriörbelysning, (19 000) Putslagning av sockel (4 500), Ommålning soprum (4 500)	305 000
2018	Utbyte av belysningsstolpar, pollare, piskställning och cykelställ (66 000), Omläggning asfalt och betongplattor (32 000), Målning av träplank och dörrar miljöhus (28 000)	126 000
2019	Utbyte av tvättmaskin, tvättbänk och blandare (62 000)	62 000
2020	Rensning av avloppsledningar och utbyte av ventiler vattenledningar (129 000), OVK och rensning av ventilations- och imkanaler (30 000), Utbyte av smidesräcken (25 000), Utbyte av mangel (22 000), Omfogning och lagning del av klinkergolv tvättstuga (15 000)	221 000
2021	Utbyte av torktumlare (22 000)	22 000

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

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträttts 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

	2017	2018	2019	2020	2021
Låneränta på nya lån med bunden ränta	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,0%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2017	2018	2019	2020	2021
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.	0,0	6,12	0,0	0,0	6,12
Tomträttsavgäld (justeras 2018-12-31)			6050%		

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2017	2018	2019	2020	2021
HSB Malmö Placering 90 dagar	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Avräkningskonto	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(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 (nytt)	492 500	2016-12-15	0,51%	0,38%	Rörligt (3 mån)
SEB Bolån	2 697 959	2016-12-20	0,50%	0,38%	Rörligt (3 mån)

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 informationsskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 12 oktober 2016.

Ort och datum

Malmö 2017-03-22

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö

Per-Ola Olsson

Agne Ohlsson

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Almen i Malmö

Org. nr : 746000-5072

Angående HSB Brf Almens certifiering

HSB Brf Almen har sedan år 2003 valt att använda HSBs tjänst ”Certifiering”

Föreningens budget- och prognosantaganden för verksamhetsåret 2017 och ytterligare fyra år skulle granskas av yrkesrevisor våren 2017 för att erhålla ett certifikat.

Tjänsten ”Certifiering” som HSB tidigare tillhandahållit kommer att upphöra under 2017.

Föreningens styrelse vill dock att medlemmarna i HSB Brf Almen får informationen i enlighet med certifieringsreglerna. Därför finns certifieringsmaterialet med i årsredovisningen som bilaga.

Föreningen kommer även i framtiden att öppet redovisa de antaganden som gjorts i samband med budget- och prognosarbetet som en del av förvaltningsberättelsen.

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Almen i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tapperheten 1 vilken innehåller 32 st. lägenheter. Marken innehas med tomträtt.

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 18 maj 2016 i styrelserummet på Kiviksgatan 5D.

Närvarande 11 personer, varav 10 röstberättigade medlemmar. *02*

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen 2016-01-01 — 2016-05-18

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

Styrelsen 2016-05-18 — 2016-12-31

Ordförande	Per-Ola Olsson
Sekreterare	Kristoffer Engdahl
Ledamot	Agne Ohlsson (HSB representant)
Ledamot	Ingrid Uller
Ledamot	Sofia Malmhav
Ledamot	Christian Wellton

Sofia Malmhav valdes vid det konstituerande styrelsemötet 30:e maj till sekreterare. Under sommaren 2016 avsade sig Sofia posten som sekreterare lämnade sitt engagemang styrelsen av familjescäl. Styrelsen valde då Kristoffer Engdahl till sekreterare.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Christian Wellton, Kristoffer Engdahl och Sofia Malmhav. Styrelsen har under året hållit i 11 st. styrelsemöten.

Styrelsens kunskap, HSB-certifiering

Av styrelsens ordinarie ledamöter har följande personer den kunskap som HSB-certifiering kräver: Agne Ohlsson, Per-Ola Olsson och Ingrid Uller.

Firmatecknare

Per-Ola Olsson, Kristoffer Engdahl, Sofia Malmhav och Ingrid Uller. Två av firmatecknarna skall gemensamt (tillsammans) underteckna avtal mm.

Attesträtt

Per-Ola Olsson, Sofia Malmhav och Ingrid Uller har var för sig attesträtt på belopp till och med 40 000 kr. Vid belopp som överstiger 40 000 kr krävs att minst två av de attestberättigade attesterar tillsammans.

Revisorer

Barbro Nissen samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Annika Wellton och Marcus Nilsson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktige

Per-Ola Olsson ordinarie representant. Christian Wellton suppleant. *M*

Vicevärd

Styrelsen har gemensamt agerat vicevärd.

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 3 st. Lägenheterna 6, 29 och 30.

Väsentliga händelser under året

Takreovering

Under februari/mars genomfördes totalreovering av husets tak med Helléns Plåtslageri AB som huvudentreprenör. Arbetet omfattade uppsättning/nedtagning av byggnadsställningar, rivning av gammalt tak, byte av takpapp, läkt, hängrännor, plåtarbetet, taksäkerhet mm. Några enstaka takstolar reparerades och mindre ytor av undertak ersattes också.

Den slutliga kostnaden för takreovering blev 2 055 150 kr, vilket är 3,6 % högre den ursprungliga offerten. Därtill tillkommer konsultkostnader från Epcon på 70 120 kr samt fotografering av tak på 999 kr, totalt 2 126 269 kr. Föreningen hade avsatt medel för reovering på 1 000 000 kr och styrelsen valde att teckna ett lån på 500 000 kr hos Skandinaviska Enskilda Banken (SEB), för att täcka överskjutande kostnaderna för takbytet. Överskjutande kostnader togs löpande under året vilket ledde till låg likviditet under en kortare period, som sedan upparbetats igen till årsskiftet. Kostnaden för takreoveringen avskrivs över takets beräknade livslängd i föreningens bokföring.

Under hösten kompletterades takreoveringen av den tillträdande styrelsen med extra stuprör från balkongerna på husets framsida. Den första dragningen av rören var ej tillfredställande och den korrigerades senare under hösten.

Nytt städbolag

Städkontraktet med Eliassons städservice blev i början av året tyvärr uppsagt av leverantören på grund av sjukdom. Avgående styrelse tecknade ett nytt kontrakt med städfirman Clockrent. Den tillträdande styrelse har bevaktat kvalitén på Clockrents arbete, samt kompletterat kontraktet med extra uppgift.

M

Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel

Uppsägning av avtalet med Hagtorns Fastighetsservice. Styrelsen var inte nöjd med Hagtorns arbete och bristande kommunikation. Avtalet med Hagtorns Fastighetsservice sades därför upp till förmån för att teckna ett nytt kontrakt med BP Fastighetsservice avseende både fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel.

Under sommaren gjorde styrelsen tillsammans med Barbro Nissen en plan för skötseln av trädgården. Med planen som underlag utfördes gallring och föryngringsbeskrning av fruktträd och stora buskage in trädgården den 14:e september, samt vid föreningens trädgårdsdag den 25:e september.

Ett avtal om halkbekämpning och snöröjning har tecknades med LM Förvaltning i Skåne AB.

Brandöversyn och byte av brandvarnare

En protokollförd brandinspektion genomfördes 18:e juli av Per-Ola Olsson och Kristoffer Engdahl. Inspektionen ledde till byte av hänglås för stolpar vid brandinfart på huset baksida, samt byte av brandvarnare i huset. Det konstaterades att det var osäkert vilken status medlemmarna hade på brandvarnarna i sina lägenheter. Styrelsen beslutade att sätta byta ut brandvarnaren i lägenheterna, vilket genomfördes i 6:e och 7:e december 2016 av BP Fastighetsservice.

Husets låssystem

Både den avgående och tillträdande styrelsen under år 2016 har arbetat med att föreningen åter kan programmera låstagggar för husets Solicard 4000 låssystem. Lösningen är dock temporär och systemet är föråldrat och planeras att ersättas under 2017.

HSB Utbildningar och informationsmöten

Styrelsens ledamöter har under året gått följande HSB utbildningar.

- 1:e september 2016. Informationsmötet nya HSB stadgar.
Per-Ola Olsson och Kristoffer Engdahl
- 12:e september 2016. 'Ny i styrelse'.
Per-Ola Olsson, Ingrid Uller, Christian Wellton och Kristoffer Engdahl.
- 29:e september 2016. 'Ordförandekurs'. Per-Ola Olsson
- 23:e november 2016. 'Sekreterarkurs'. Kristoffer Engdahl
- 28:e november 2016. 'Nyttjanderätt för garage och parkering'.
Per-Ola Olsson och Christian Wellton
- 30:e november 2016. 'Studieorganisatör'. Christian Wellton.

OK

Medlemsmöte och adventsfika

Ett protokollfört medlemsmöte hölls onsdagen den 12:e oktober kl 19 i styrelserummet i kallaren på Kiviksgatan 5D. Vid mötet deltog 13 st medlemmar (inkl styrelsen).

Vid medlemsmötet informerade styrelsen om föreningens förvaltning och ekonomi, samt planerna för skötseln av trädgården och uppsägning av avtalet med Hagtors Fastighetsservice. Dragningen av stuprören från balkongerna på husets framsida diskuterades. Medlemmarna åsikter hörsammades av styrelsen vilket senare under hösten ledde till en korrigerig av dragningen av stuprören.

Styrelsen informerade även om att HSB:s nya stadgepaket version 5 måste införas senast i juni 2018. Det krävs två stämmor (ordinarie och/eller extra stämma) med ett majoritetsbeslut på första mötet och 2/3 majoritet på andra mötet för att anta nya stadgar för föreningen.

Den 27:e november bjöd styrelsen medlemmarna på första adventsfika med glögg och pepparkakor i trädgården.

Medlemsinformation och hemsidan

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna med informationsblad som delats ut i medlemmarnas brevlådor, samt genom att besvara medlemmarnas muntliga frågor, samt kommunikation via e-post.

Föreningens hemsida har uppdaterats med ny information under året.

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen följer underhållsplanen. Underhållsplanen har efter stadgeenligt besiktning av fastigheten korrigerat inför kommande verksamhetsår. En uppdatering av underhållsplanen genomfördes vid ett extra arbetsmöte den 17:e oktober.


Fastighetsförsäkring

Föreningen var delaktig i en HSB-gemensam upphandling av ny fastighetsförsäkring via Willis Tower Watson AB. Föreningen har vid årsskiftet tecknat en ny fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar, inklusive bostadsrättstillägg.

Tomträttsavtal från Malmö Stad

Tomträttsavtalet för fastigheten (tomten) Tapperheten 1 som vårt hus är byggt på är på väg att gå ut. Avtalet tecknades 1943-06-19 och gäller t.o.m. 2018-12-31. Enligt detta avtal har föreningen erlagt 1 627 kr i tomträttsavgäld (hyra) per år. I oktober 2016 sände Malmö Stads Fastighetskontor ut ett förslag på nytt 10-årigt tomträttsavtal för perioden 2019-01-01 — 2029-12-31. Under dessa 10 år kan vi inte köpa loss fastigheten och tomträttsavgälden är fastställd till 118 008 kr per år.

Styrelsen har nog läst tomträttsavtalet och tagit hjälp av HSB Malmö:s jurist Stellan Håkansson för att granska innehållet och tomträttsavgälden. Styrelsen har även varit i korrespondens och samtalat med Malmö Stads Fastighetskontor för att få förtydliganden av avsnitt i avtalet, samt att få fram ett friköpspris för tomten.

Malmö Stads Fastighetskontor dröjde med svar på korrespondens om tomträttsavtal, samt att meddela friköpspris för fastigheten Tapperheten 1. HSB Brf Almen kallade till en extra stämma den 19:e april 2017. Vid stämman beslutades (med 15 röster mot friköp och 4 röster för friköp) att föreningen inte skulle friköpa fastigheten, utan istället teckna ett nytt 10-årigt tomträttsavtal. 

Årets löpande underhåll

Det löpande underhållet har varit av normal karaktär.

Årsavgifter

Den 1:a april 2016 höjdes årsavgiften planenligt med 2 %.

Avsägelse lägenheter

Inga.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning av fastigheten ägde rum den 25/9 av Christian Wellton och Per-Ola Olsson. En kompletterande besiktning gjordes även av föreningens vaktmästare Ronnie Örn (BP Fastighetsservice) och Per-Ola Olsson.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Under 2017 ska följande åtgärder som listas i Brf Almens underhållsplan, uppdaterad 2016-10-17, genomföras.

- Byte av låssystem och porttelefoner
- Ersätta stängsel och grind, samt eventuellt avgränsa tomt med ytterligare stängsel.

Ekonomi

Föreningen fortsätter löpande att jobba med ekonomin och ser över föreningens driftskostnader.

Årsavgifter

Planerade avgiftshöjning 3 % 2017, 4 % 2019 och 3 % 2020. Beslut om tecknande av tomträttsavtal är inräknat i den planerade avgiftshöjningarna. Ett eventuellt friköpande av fastigheten (tomten) Tapperheten 1 kan inverka på avgifterna, liksom det allmänna ränteläget.

Ekonomisk ställning och resultat

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

OK

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 567	1 535	1 510	1 515	1 479
Rörelsens kostnader	-1 388	-1 266	-1 378	-1 216	-1 394
Finansiella poster, netto	-82	-134	-206	-208	-190
Årets resultat	97	135	-74	91	-105
Likvida medel & fin. placeringar	367	1 640	1 419	1 400	1 368
Skulder till kreditinstitut	7 794	7 448	7 595	7 742	7 889
Fond för yttre underhåll	1 927	1 846	1 781	1 836	1 724
Balansomslutning	11 329	10 864	10 827	10 022	11 112
Fastighetens taxeringsvärde	17 719	15 424	15 424	15 424	13 106
Soliditet %	27%	28%	26%	27%	26%
Räntekostnad/kr/kvm	47	82	127	129	126
Låneskuld/kr/kvm	4 359	4 166	4 248	4 330	4 412
Avgift per kvm/kr	865	844	832	819	815

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 875	0	1 845 992	970 721	135 226
Resultatdisponering under året				135 226	-135 226
Avsättning år 2016 yttre fond			81 000	-81 000	
Årets resultat					97 288
Belopp vid årets slut	40 875	0	1 926 992	1 024 947	97 288

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 105 947
Årets resultat	97 288
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-81 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	1 122 235

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 122 235
-------------------------	-----------


Styrelsens slutord

År 2016 har varit ett händelserikt år för HSB Bostadsrättsföreningen Almen.

Styrelsen som arbetade vid årets början gjorde en stor insats med projektet att byta husets tak. Takbytet medförde ett nytt lån på 500 000 kr, samt en belastning av föreningens likviditet en kortare tid, som senare upparbetats planenligt till slutet av året. En mindre komplettering med stuprör på huset framsida gjordes av styrelsen som tillträdde vid föreningens stämma den 18:e maj 2016.

Ett flertal kontrakt tecknades under året om fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, snöröjning och fastighetsförsäkring. Den tillträdande styrelsen tog fram en underhållsplan för trädgården. Kontraktet med Hagtors Fastighetsservice sades upp och ett nytt kontrakt tecknades efter förhandling med BP Fastighetsservice, som omfattar både fastighetsservice och trädgården. Ett avtal om halkbekämpning och snöröjning tecknades med LM Förvaltning i Skåne AB.

I oktober sände Malmö Stads Fastighetskontor ett förslag på nytt tomträttsavtal avseende fastigheten (tomten) Tapperheten 1. Styrelsen har ägnat mycket tid och arbete på att granska tomträttsavtalet och varit i kontakt med HSB Malmös jurist Stellan Håkansson, samt flertal gånger kontaktat Malmö Stads Fastighetskontor för att få ett friköpspris för Tapperheten 1.

Styrelsen tackar medlemmarna för sitt engagemang vid trädgårdsdagar, medlemsmöten och hoppas på ökat engagemang under 2017 år då flera viktiga beslut om val av tomträttsavtal eller friköpande av tomten, samt införande av HSB:s nya stadgepaket skall behandlas. 



HSB Brf Almen i Malmö

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 566 960	1 535 175
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-749 296	-727 213
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-52 663	-64 045
Löpande underhåll	Not 4	-87 087	-101 943
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-3 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-109 137	-113 019
Fastighetskatt/avgift		-40 576	-39 776
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 626	-1 626
Avskrivningar	Not 8	-347 694	-215 068
Summa fastighetskostnader		<u>-1 388 079</u>	<u>-1 265 690</u>
Rörelseresultat		178 881	269 485
Finansiella poster			
Räntetäckning och liknande resultatposter		3 184	12 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-84 777</u>	<u>-146 641</u>
Summa finansiella poster		<u>-81 593</u>	<u>-134 259</u>
Årets resultat		97 288	135 226
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		97 288	135 226
Avsättning underhållsfond		<u>-81 000</u>	<u>-68 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>0</u>	<u>3 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-81 000</u>	<u>-65 000</u>
Överskott		16 288	70 226

OK



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 10 929 169 9 150 863

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 39 856

10 929 169 9 190 719*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

10 929 869 9 191 419

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

368 10

Avräkningskonto HSB Malmö

367 482 640 162

Övriga fordringar

Not 12 594 557

Aktuell skattefordran

1 466 2 266

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 29 195 30 029

399 105 673 024

Kortfristiga placeringar

Not 14 0 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

399 105 1 673 024

Summa tillgångar

11 328 974 10 864 443

M



HSB Brf Almen i Malmö

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

40 875

40 875

Fond för yttre underhåll

1 926 992

1 845 992

1 967 8671 886 867*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 024 947

970 721

Årets resultat

97 288

135 226

1 122 2351 105 947

Summa eget kapital

3 090 1022 992 814

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 631 807

7 301 307

7 631 8077 301 307*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

162 000

147 000

Leverantörsskulder

99 245

66 117

Fond för inre underhåll

83 005

82 817

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

262 815

274 387

607 065570 322

Summa skulder

8 238 8727 871 629

Summa eget kapital och skulder

11 328 97410 864 443

M



HSB Brf Almen i Malmö

Noter

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 92 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 1,95 %

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 2015/2016.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

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

04



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 547 010	1 509 168
Hysesintäkter	21 200	22 000
Övriga intäkter	6 814	12 072
Bruttoomsättning	1 575 024	1 543 240
Avsatt till inre fond	-8 064	-8 065
Summa	1 566 960	1 535 175
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	221 010	224 788
El	53 860	63 231
Uppvärmning	318 144	285 058
Vatten	67 002	64 603
Sophämtning	40 697	49 609
Övriga avgifter	48 583	39 924
Summa	749 296	727 213
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	27 640	36 190
Revisorsarvode	4 744	4 648
Löner och andra ersättningar	9 744	9 296
Summa	42 128	50 134
Sociala kostnader	10 166	13 911
Övriga gemensamma kostnader	369	0
Summa	10 535	13 911
Totalt	52 663	64 045
Not 4 Löpande underhåll		
Material i löpande underhåll	15 593	5 666
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	1 173
Löpande underhåll tvättutrustning	5 550	17 267
Löpande underhåll Va/sanitet	4 351	29 775
Löpande underhåll värme	0	1 547
Löpande underhåll el	4 004	8 749
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	9 064	2 683
Löpande underhåll hissar	8 175	30 251
Löpande underhåll huskropp utvändigt	36 875	1 394
Skadegörelse	3 475	3 438
Summa	87 087	101 943
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	3 000
Summa	0	3 000

OK



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	65 988	62 953
Revisionsarvoden	8 539	14 525
Övriga externa kostnader	34 610	35 541
Summa	109 137	113 019
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	1 626	1 626
Föreningen betalar tomträttsavgäld till Malmö Stad. Avtalet ska omförhandlas 2018-12-31.		
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	260 993	215 068
Restvärdeavskrivning yttertak	86 701	0
Summa	347 694	215 068

04



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 407 347	11 407 347
Utrangering yttertak	-171 611	
Omklassificering från pågående byggnation, yttertak	2 126 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 361 736	11 407 347
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 256 485	-2 041 417
Utrangering ack.avskrivningar yttertak	84 911	
Årets avskrivningar	-260 993	-215 068
Utgående avskrivningar	-2 432 567	-2 256 485
Bokfört värde Byggnader	10 929 169	9 150 862
Bokfört värde Byggnader och Mark	10 929 169	9 150 862
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	12 800 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	12 800 000	11 400 000
Mark - bostäder	4 919 000	4 024 000
Mark - lokaler	4 919 000	4 024 000
Taxeringsvärde totalt	17 719 000	15 424 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	39 856	0
Omklassificering till byggnation	-2 126 000	0
Årets investeringar	2 086 144	39 856
Pågående nyanläggningar	0	39 856
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

4K



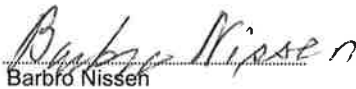
HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	594	557			
	594	557			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	0	4 538			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 195	25 491			
	29 195	30 029			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	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	1 845 992	970 721	135 226
Resultatdisponering under året				135 226	-135 226
Avsättning år 2016 yttre fond			81 000	-81 000	
Årets resultat					97 288
Belopp vid årets slut	40 875	0	1 926 992	1 024 947	97 288
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	31375568	0,50%	2017-03-20	2 697 959	67 000
SEB Bolån	33209509	1,31%	2020-03-28	3 100 000	0
SEB Bolån	34134502	1,69%	2017-09-28	1 503 348	80 000
SEB Bolån	40013881	0,51%	2016-12-15	492 500	15 000
				7 793 807	162 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 631 807
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 983 807
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,14%
				2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter				10 919 000	10 919 000
varav frigjorda					
Ansvarsförbindelser				Inga	Inga



HSB Brf Almen i Malmö

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	162 000	147 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	975	1 492
Övriga upplupna kostnader	150 349	148 114
Förutbetalda hyror och avgifter	111 491	124 781
	262 815	274 387

Malmö 22 / 3 - 2017
Per-Ola Olsson
Kristoffer Engdahl
Ingrid Uller
Sofia Malmhav
Christian Wellton
Agne OhlssonVår revisionsberättelse har 28/4 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning
Barbro Nissen
Av föreningen vald revisor
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Almen ör år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 20/4 2017



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Barbro Nissen

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Almen i Malmö

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	97 288	135 226
Avskrivningar	347 694	215 068
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>444 982</u>	<u>350 294</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 239	11 951
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 744	45 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>482 965</u>	<u>407 877</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	2 126 000	39 856
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>2 126 000</u>	<u>39 856</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	330 500	-147 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>330 500</u>	<u>-147 000</u>
Årets kassaflöde	2 939 465	300 733
Likvida medel vid årets början	1 640 162	1 419 141
Likvida medel vid årets slut	367 482	1 640 162

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.

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

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

2017 HÖJNING 3%
2018 HÖJNING 3%
2019 HÖJNING 4%
2020 HÖJNING 3%
2021 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.