



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF  
ALMHÖG  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





HSB Brf Almhög iMalmö

---

## KALLELSE

**Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almhög kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 12 februari 2015, kl 19.00.**

**Lokal: Fritidslokalen Solvändegatan 5, källarvåningen.**

---

## 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/er och suppleant/er
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor





HSB Brf Almhög i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF Almhög i Malmö

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Kärven 2 samt Strået 3 och 4, vilka innehåller 280 stycken bostadsrättslägenheter och 3 stycken lokaler.

Fastigheterna består av 4 bostadshus med tillsammans 14 stycken trapphus med adresserna Rödkullastigen 5, 6 och 7 samt Solvändegatan 5.

---

Fastigheterna innehåller:  
280 st lägenheter  
3 st lokaler

I fastigheterna finns:  
4 st bostadshus  
14 st trapphus

Föreningens 280 st bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st	1 rok
140 st	2 rok
120 st	3 rok
16 st	4 rok

Total lägenhetsyta 18 062 kvm

Total lokalyta 237 kvm.

Lägenheternas medelyta 64,5 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1959-1960

P-platser som hyrs ut uppgår till 176 st.

#### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 februari 2014 i Fritidslokalen på Solvändegatan 5. 76 st röstberättigade varav 8 fullmakter.

Extrastämma hölls 2013.09.23. 126 röstberättigade varav 15 fullmakter.



HSB Brf Almhög iMalmö

## STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

### Från 2013.09.01 till och med 2013.09.23

Ordförande	Roger Nordin
Vice ordförande	Gun Mårtensson WJ
Ledamot	Kaj Gebka
Ledamot	Sevki Gultaslar
Ledamot	Nihad Brankovic
Suppleant	Jonas Persson
Suppleant	Cemal Ulosoy
HSB representant	Kent Bengtsson

### Från extrastämman 2013.09.23 till räkenskapsårets slut 2014.08.31

Ordförande	Margareta Ragnarsson
Vice ordförande	Roger Nordin
Sekreterare	Malin Hammar
Studieorganisatör	Morten Sundsgaard Berntzen
Styrelsemedlem	Suada Dizdarevic
Suppleant 1	Dina Eid Musalam
Suppleant 2	Azra Sulejmanagic
HSB representant	Rune Esbjörnsson

Styrelsen har under året hållit 22 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Margareta Ragnarsson, Roger Nordin, Suada Dizdarevic och Morten Sundsgaard Berntzen två i förening.

## REVISORER

Lise-Lotte Johansson och Göran Gullberg,  
Revisorsuppleant Nanna Batista Harpsoe  
Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Maggi Sanda, Anthony Anyadi och Esad Hasanovic

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Ordinarie Margareta Ragnarsson och Malin Hammar.  
Suppleanter Roger Nordin och Suada Dizdarevic

## VICEVÄRD

Roger Nordin, till och med den 30/6 2014. Dock ej i tjänst efter 11/6 2014.  
Maria Nordlund har varit inhyrd, från HSB, från och med 11/6 2014.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 340 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.





HSB Brf Almhög i Malmö

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 18 st.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET**

Vi har under året anslutit oss till HSB's Fastighetsägarens Ansvar. Detta innebär löpande information om styrelsens ansvar när det gäller beslut, brandskydd, miljö m.m.

Brf Almhög har ingen anställd vicevärd f. o. m. 11/6 2014, utan hyr från HSB. Detta har visat sig vara en mycket bra förändring. Maria Nordlund är vicevärd hos oss. Beslut har fattats om entreprenör för genomförande av ny utemiljö, staket, miljöhus. Påbörjas i oktober.

### **Årets löpande underhåll**

Beslut har fattats om dränering i första hand av höghusen. Påbörjas i oktober. Beslut har fattats om tilläggsisolering av vindarna i alla fyra husen. Utförs under hösten.

### **ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING**

Stadgeenlig besiktning har utförts av Björn Norrman tillsammans med Margareta Ragnarsson.



HSB Brf Almhög i Malmö

**EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT**

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

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	11 145	10 931	10 761	10 474	10 165
Rörelsens kostnader	-9 947	-10 812	-10 905	-9 461	-9 571
Finansiella poster, netto	-91	-130	-119	-207	-331
Skatter	0	0	20	120	-20
Årets resultat	1 108	-11	-243	927	242
Likvida medel & fin. placeringar	9 122	9 070	8 159	8 252	5 988
Skulder till kreditinstitut	5 893	6 552	6 830	7 107	7 385
Fond för yttre underhåll	4 256	2 923	2 290	746	826
Balansomslutning	14 456	15 263	15 091	15 397	13 997
Fastighetens taxeringsvärde	119 397	119 397	104 124	104 124	104 124
Balanserat resultat	-460	885	1 759	2 377	2 055

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	884 684
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-11 364
Årets resultat	1 107 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 626 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	292 718
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>647 861</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	647 861
-------------------------	---------





## STYRELSENS SLUTORD

Först och främst vill vi i styrelsen tacka för det förtroende som ni medlemmar gett oss under det gångna året. Det har varit ett roligt, utmanande och spännande år att arbeta i vår förening. Det har varit ett givande och lärorikt arbete, men också prövande på flera sätt.

Det hör till en styrelses vardag att fatta både snabba och tunga beslut. En del av dem kräver mycket förarbete och långa undersökningar. Det gångna årets arbete har kantats av både medgång och motgång. Vi har trots det stått starka och bevarat vår värdegrund av sunt förnuft, likabehandling och etik och moral.

Vi hoppas att ni alla delar vår framtidstro och vision för brf Almhög: ”Att skapa en bättre gemenskap och stabilare bostadsrättsförening genom åren”. Vi ser fram emot att ni även i fortsättningen ger oss det förtroende och den arbetsro som krävs för att vi ska ta oss gemensamt fram till målen.

**STORT TACK!**

Styrelsen i HSB:s Brf Almhög





## HSB Brf Almhög i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	11 145 009	10 930 605
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 534 170	-7 277 238
Löpande underhåll	Not 3	-619 738	-596 411
Periodiskt underhåll	Not 4	-292 718	-1 414 720
Fastighetsskatt/avgift		-344 730	-342 770
Tomträttsavgäld	Not 5	-376 155	-374 652
Avskrivningar	Not 6	-779 163	-805 776
Summa fastighetskostnader		-9 946 674	-10 811 568
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 198 334</b>	<b>119 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 495	132 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 006	-262 699
Summa finansiella poster		-90 511	-130 401
<b>Årets resultat</b>		<b>1 107 823</b>	<b>-11 364</b>



## HSB Brf Almhög i Malmö

## Balansräkning

2014-08-31

2013-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 4 534 713 5 206 401

Inventarier

Not 8 301 825 409 300

Pågående byggnation

Not 9 52 781 0

4 889 319 5 615 701*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

4 890 019 5 616 401

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

52 714 16 002

Avräkningskonto HSB Malmö

3 622 434 3 567 807

Övriga fordringar

Not 11 134 255 284 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 256 187 275 690

4 065 590 4 144 487

Kortfristiga placeringar

Not 13 5 500 000 5 500 000

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

0 2 266

0 2 266

Summa omsättningstillgångar

9 565 590 9 646 753

Summa tillgångar

14 455 608 15 263 154



## HSB Brf Almhög i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll		4 256 012	2 922 730
		<u>5 099 452</u>	<u>3 766 170</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-459 962	884 684
Årets resultat		1 107 823	-11 364
		<u>647 861</u>	<u>873 320</u>
Summa eget kapital		<u>5 747 313</u>	<u>4 639 490</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>5 656 550</u>	<u>6 274 443</u>
		5 656 550	6 274 443
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	236 352	277 604
Leverantörsskulder		373 044	262 866
Skatteskulder		0	150 039
Fond för inre underhåll		901 158	1 941 607
Övriga skulder	Not 17	329 099	326 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 212 093</u>	<u>1 390 900</u>
		3 051 745	4 349 221
Summa skulder		<u>8 708 295</u>	<u>10 623 664</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>14 455 608</u></b>	<b><u>15 263 154</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		20 870 000	20 870 000
<i>varav frigjorda</i>		340 000	340 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		13 406	12 851

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

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 70-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,7 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2023 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 2014.

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

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

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	133 338	161 796
Revisorsarvode	22 201	22 270
Löner och andra ersättningar	20 223	8 324
	<u>175 761</u>	<u>192 390</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	838 024	884 682
Uttagsskatt	230 512	226 929
Övriga kostnader anställda	2 438	2 869
	<u>1 070 973</u>	<u>1 114 480</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	346 354	355 029
Övriga gemensamma kostnader	12 327	0
	<u>358 681</u>	<u>355 029</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>1 605 415</b></u>	<u><b>1 661 899</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter bostäder	10 807 009	10 887 170
Hysesintäkter	262 700	267 090
Övriga intäkter	75 300	129 480
Bruttoomsättning	<b>11 145 009</b>	11 283 740
Avsatt till inre fond	0	-353 136
	<b>11 145 009</b>	<b>10 930 605</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>	
Personalkostnader	1 605 415	1 661 899
Fastighetsskötsel och lokalvård	714 884	591 837
El	652 475	623 755
Uppvärmning	2 312 861	2 269 984
Vatten	528 013	577 733
Sophämtning	374 122	328 644
Övriga avgifter	604 094	556 109
Förvaltningsarvoden	298 930	285 866
Övriga driftskostnader	443 376	381 411
	<b>7 534 170</b>	<b>7 277 238</b>
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>	
Löpande underhåll	10 738	23 179
Material i löpande underhåll	201 866	216 781
Löpande underhåll av bostäder	47 112	59 065
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 100	62 538
Löpande underhåll tvättutrustning	31 049	60 456
Löpande underhåll av installationer	0	3 290
Löpande underhåll Va/sanitet	36 717	39 573
Löpande underhåll värme	19 038	22 381
Löpande underhåll el	11 361	18 440
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	26 257	26 101
Löpande underhåll hissar	95 549	12 229
Löpande underhåll huskropp utvändigt	67 282	31 250
Löpande underhåll markytor	44 670	12 512
Försäkringsskador	0	8 617
	<b>619 738</b>	<b>596 411</b>
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
Periodiskt underhåll	25 000	4 375
Periodiskt underhåll lokaler	0	19 219
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	17 427	144 512
Periodiskt underhåll tvättutrustning	10 000	10 476
Periodiskt underhåll va/sanitet	76 250	0
Periodiskt underhåll värme	0	569 375
Periodiskt underhåll ventilation	1 875	134 374
Periodiskt underhåll el	42 838	236 054
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	82 625	191 111
Periodiskt underhåll markytor	36 704	105 224
	<b>292 718</b>	<b>1 414 720</b>
<b>Not 5</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>	
Tomträttsavgäld	376 155	374 652
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	
Byggnader och ombyggnader	671 688	698 301
Inventarier	107 475	107 475
	<b>779 163</b>	<b>805 776</b>





## HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 762 681	28 762 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 762 681	28 762 681
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 709 480	-23 011 179
Årets avskrivningar	-671 688	-698 301
Utgående avskrivningar	-24 381 168	-23 709 480
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>4 381 513</b>	<b>5 053 201</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 200	153 200
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>153 200</b>	<b>153 200</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>4 534 713</b>	<b>5 206 401</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	397 000	397 000
	86 397 000	86 397 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	0	0
	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde totalt	119 397 000	119 397 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	537 375	558 750
Årets investeringar	0	434 375
Årets försäljning/utrangering	0	-455 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 375	537 375
Ingående avskrivningar	-128 075	-111 750
Årets avskrivningar	-107 475	-107 475
Årets försäljning/utrangering	0	91 150
Utgående avskrivningar	-235 550	-128 075
<b>Bokfört värde</b>	<b>301 825</b>	<b>409 300</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Aktivering	0	0
Årets investeringar avser markentreprenad och beräknas vara klart 2015 och uppgå till 8 260 tkr.	52 781	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>52 781</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>



## HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31			
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	10 038	0			
Skattekonto	124 217	283 790			
Övriga fordringar	0	1 199			
	<b>134 255</b>	<b>284 989</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	124 884	0			
Upplupna intäkter	25 865	35 122			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 438	240 568			
	<b>256 187</b>	<b>275 690</b>			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	2 922 730	884 684	-11 364
Resultatdisponering under året				-11 364	11 364
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-292 718	292 718	
Avsättning år 2014 yttre fond			1 626 000	-1 626 000	
Årets resultat					1 107 823
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>843 440</b>	<b>0</b>	<b>4 256 012</b>	<b>-459 962</b>	<b>1 107 823</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30343441	3,25%	2019-01-28	2 477 160	71 800
SEB Bolån	29143706	5,06%	2017-11-28	850 000	100 000
SEB Bolån	29339392	3,06%	2015-01-28	1 284 302	32 312
SEB Bolån	29339406	3,06%	2015-01-28	1 281 440	32 240
				<b>5 892 902</b>	<b>236 352</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 656 550</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 711 142



## HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	236 352	277 604
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	21 067	14 558
Arbetsgivaravgifter	26 780	21 006
Mervärdesskatt	230 884	240 273
Depositioner	50 368	50 368
	<b>329 099</b>	<b>326 205</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	35 017	42 491
Övriga upplupna kostnader	341 022	499 987
Förutbetalda hyror och avgifter	836 054	848 422
	<b>1 212 093</b>	<b>1 390 900</b>

Malmö 16, 12 - 2014

  
Malin Hammar

  
Suada Dizdarevic


  
Morten Sündsgaard Berntzen


  
Margareta Ragnarsson


  
Roger Nordin

  
Rune Esbjörnsson

Vår revisionsberättelse har 16, 12 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Göran Gillberg  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lise-Lotte Johansson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

### Rapport om årsredovisningen

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

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

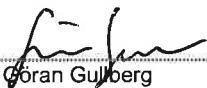
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

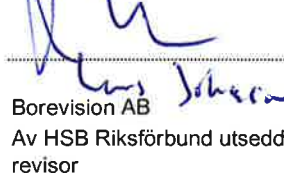
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 16/12

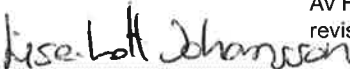
2014



Göran Gulberg  
Av föreningen vald revisor



Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lise-Lotte Johansson  
Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Almhög i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 107 823	-11 364
Avskrivningar	779 163	805 776
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 886 986</u>	<u>794 412</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	133 525	92 162
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 297 476</u>	<u>372 019</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>723 035</u>	<u>1 258 593</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-617 893</u>	<u>-277 604</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-617 893</u>	<u>-277 604</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>105 142</b>	<b>980 989</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 070 073</b>	<b>8 158 859</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 122 434</b>	<b>9 070 073</b>

## Motion till årsstämman 2015 i brf almhög.

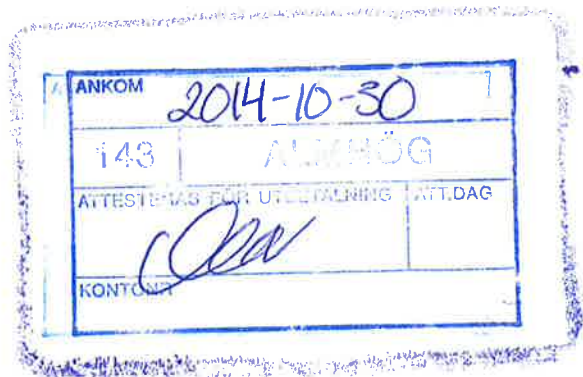
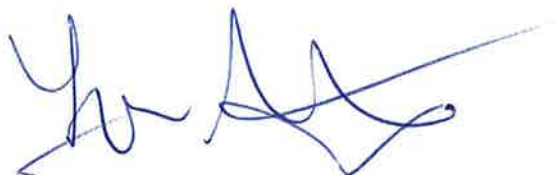
Jag föreslår att styrelsen tar upp inför årsstämman 2014 om att Roger Nordin som är viceordförande byts ut mot en ny ledamot i styrelsen. Han är inte folkbokförd på någon adress i brf almhög . Vilket är det samma som att han inte bor här. Bor i man inte i föreningen så har man inget med den att göra? Detta bör tas upp på allvar och röstas om på årsstämman 2015 .

Vidare så bör stämman rösta om Morten Sundsgaard skall sitta i styrelsen. Han fick visserligen fortsatt förtroende på extrastämman 2014 men utan att vara närvarande. Om man tar sitt förtroende på allvar så bör man vara närvarande på en förtroendeomröstning om det gäller en själv.

Med vänlig hälsning

Malmö 2014-10-30

Sevki Gultaslar  
Rödkullastigen 5B  
21457 Malmö





www.hsb.se

## **Bostadsrättsföreningen Almhög**

---

### **MOTION NR 1.**

**Styrelsen kommer att föreslå stämman att motionen behandlas i samband med stämmans val av styrelseledamöter under punkt 13.**

**Styrelsen Brf Almhög**



## Motion till årsstämman 2015 i Brf Almhög.

Jag föreslår att styrelsen tar upp på årsstämman 2015 att byta ut 2 medlemmar i valberedningen. Det är Maggie Sanda och Esad Hasanovic. De har förbrukat sitt förtroende gentemot alla medlemmar i brf almhög genom att sprida grundlösa falska påståenden om styrelsen och samla in namnunderskrifter och få till stånd en extrastämma och förtroendeomröstning mot styrelsen i brf almhög. Ett påstående var att styrelsen tagit beslut om att anta ett dyrare anbud än vad som tidigare beslutats om på årsstämman 2014. Ett annat påstående var att ordföranden Margareta Ragnarsson tagit mutor.

Maggie Sanda har tidigare fått till stånd 2 förtroende omröstningar mot sittande styrelser genom att samla in namnunderskrifter på falska grunder och påståenden.

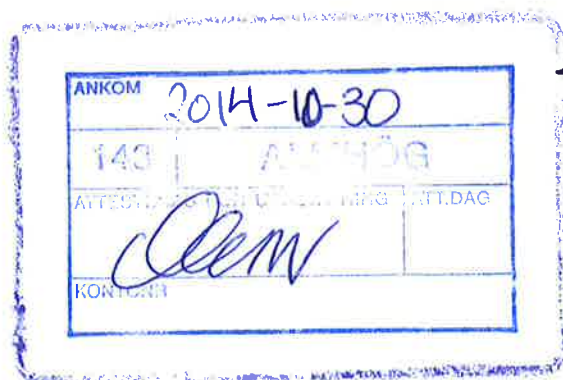
Esad Hasanovic har genom sitt agerande tillsammans med Maggie Sanda varit ytterst delaktig .De kunde inte bevisa sina påståenden under extrastämman 2014 september. Det är mycket allvarligt att 2 personer sitter i valberedningen och utnyttjar de boende på detta sätt.

De måste bytas ut till 2 nya som tar sitt förtroende på allvar.

Med vänlig hälsning

Malmö 2014-10-30

Sevki Gultaslar  
Rödkullastigen 5B  
21457 Malmö





[www.hsb.se](http://www.hsb.se)

## **Bostadsrättsföreningen Almhög**

---

### **MOTION NR 2.**

**Styrelsen kommer att föreslå stämman att motionen behandlas i samband med stämmans val av valberedning under punkt 15.**

**Styrelsen Brf Almhög**

## Motion Till årsstämman 2015 i brf almhög

Jag föreslår att styrelsen ser efter möjligheten att byta ut hsb-bolina som bredbandsleverantör fram till årsstämman 2015 och informera de boende. Ett företag som heter Ownit de erbjuder bostadsrättsföreningar att teckna ett avtal som innebär att de boende kan få snabbt 100 mbit bredband för 99 kr/månad. Som jämförelse så kostar de bredbandsleverantörer som hsb-bolina erbjuder över 200kr/månad, vilket är halva priset.

Styrelsen har tidigare varit förutseende genom att teckna bostadsrättsförsäkring kollektivt för de boende .Varför då inte kunna erbjuda de boende billigare bredband. Ownit är inte tvingande ,de boende som inte vill ha deras bredband blir inte tvångsanslutna ,man får ha kvar sitt gamla bredband om man vill. Detta bör man ta upp och låta de boende rösta om på årsstämman 2015.

Som information så har grannföreningen fosiedal ett avtal med ownit och de är mycket nöjda med Ownit. Hör gärna med dem.

Med vänlig hälsning  
Sevki Gultaslar  
Rödkullastigen 5B  
21457 Malmö

Malmö 2014-10-30



9/10-2014 motiön

Yag skulle vilja säga  
mycket om maats för värdstegen  
samt för o förbrukningsförbruk  
att rigger att rötter man  
kan skapad vinst i  
rägenheten när rötter  
ger oss.

M. V. H

lv. Balthus Björnkman rådg. 186

# 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.









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.