



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF
ALMHÖG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 11 februari 2016.

Lokal: Fritidslokalen Solvändegatan 5, källarvåningen.

DAGORDNING

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



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almhög i Malmö

Org nr 746000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 - 2015-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1959 - 1960 på fastigheten Kärven 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Solvändegatan 5 och Rödkullastigen 6 i Malmö. Fastigheterna Strået 3 och 4 med adress Rödkullastigen 5 och 7 är tomträtter.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	4
2	140
3	120
4	16
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	176

Total lägenhetsyta 18.062 kvm

Total lokalyta 95,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 64,5 kvm. GK



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015.02.12.

Närvarande var 64 röstberättigade medlemmar varav 8 st fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Margareta Ragnarsson
Vice ordförande	Hans Remgren
Sekreterare	Jonas Nilsson
Studieorganisatör	Malin Hammar
Ledamot	Malin Hammar
Ledamot	Suada Dizdarevic
Utsedd av HSB	Rune Esbjörnsson
Suppleant	Dina Eid Musalam
Suppleant	Azra Sulejmanagic

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Ragnarsson och Suada Dizdarevic. samt suppleanterna Dina Eid Musalam och Azra Sulejmanagic. Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Margareta Ragnarsson, Hans Remgren, Suada Dizdarevic och Jonas Nilsson.

Revisorer

Lise-Lott Johansson och Göran Gullberg samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gun Mårtensson, Sevki Gultaslar och Francisco Vega.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Ordinarie: Hans Remgren och Jonas Nilsson

Suppleanter: Malin Hammar och Suada Dizdarevic

Vicevärd

Inhyrd från HSB, Nina Bergström.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vindarna har tilläggsisolerats.

Utemiljön kring höghusen har gjorts om helt och hållet, parkeringsplatserna har asfalterats, två oljetankar har grävts upp och staket har kommit på plats. Miljöhus har byggts vid Solvändegatan och inretts i befintligt hus vid Eriksfältsgatan. Beslut har fattats om dränering kring båda låghusen.

OK



Under nästa räkenskapsår kommer utemiljön kring låghusen att fräschas upp. Då dränering görs kommer plattor, rabatter m.m. att förnyas. Staket kommer att sättas upp. Informationsmöte om detta hölls den 22 oktober 2015.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Rödkullastigen 5 har dränerats liksom halva Rödkullastigen 7.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av Hans Remgren och Björn Norrman den 2015.06.12. Vid besiktningen framkom att fastigheterna är i gott skick och att endast normalt löpande underhåll behövs.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 656 550 kr. Under året har föreningen amorterat 236 352 kr, samt tagit ett nytt lån uppgående till 3 000 000kr.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 343 medlemmar.

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

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

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	11 706	11 145	10 931	10 761	10 474
Rörelsens kostnader	-11 844	-9 947	-10 812	-10 905	-9 461
Finansiella poster, netto	-137	-91	-130	-119	-207
Skatter	0	0	0	20	120
Årets resultat	-274	1 108	-11	-243	927
Likvida medel & fin. placeringar	4 292	9 122	9 070	8 159	8 252
Skulder till kreditinstitut	8 656	5 893	6 552	6 830	7 107
Fond för yttre underhåll	4 353	4 256	2 923	2 290	746
Balansomslutning	17 737	14 456	15 263	15 091	15 397
Fastighetens taxeringsvärde	119 397	119 397	119 397	104 124	104 124
Balanserat resultat	551	-460	885	1 759	2 377
Soliditet %	31%	40%	30%	30%	32%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-459 962
Disposition enligt stämmobeslut 2014	1 107 823
Årets resultat	-274 458
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 543 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 445 817
Summa till stämmans förfogande	276 220

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	276 220
-------------------------	---------



HSB Brf Almhög i Malmö

Resultaträkning		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	11 706 405	11 145 009
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 279 160	-5 186 449
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-1 410 541	-1 605 415
Löpande underhåll	Not 4	-801 500	-619 738
Periodiskt underhåll	Not 5	-2 445 817	-292 718
Övriga externa kostnader	Not 6	-759 042	-742 306
Fastighetsskatt/avgift		-352 010	-344 730
Tomträttsavgäld	Not 7	-374 652	-376 155
Avskrivningar	Not 8	-421 478	-779 163
Summa fastighetskostnader		<u>-11 844 200</u>	<u>-9 946 674</u>
Rörelseresultat		-137 795	1 198 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 059	129 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-178 722</u>	<u>-220 006</u>
Summa finansiella poster		<u>-136 663</u>	<u>-90 511</u>
Årets resultat		-274 458	1 107 823
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-274 458	1 107 823
Avsättning underhållsfond		-2 543 000	-1 626 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>2 445 817</u>	<u>292 718</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-97 183</u>	<u>-1 333 282</u>
Överskott		-371 641	-225 458

OK

**HSB Brf Almhög i Malmö**

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	6 788 086	4 534 713
Markanläggningar	Not 10	943 730	0
Inventarier	Not 11	194 350	301 825
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	5 215 219	52 781
		<u>13 141 385</u>	<u>4 889 319</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	Not 13	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 142 085</u>	<u>4 890 019</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		38 977	52 714
Avräkningskonto HSB Malmö		4 292 395	3 622 434
Övriga fordringar	Not 14	30 381	124 217
Aktuell skattefordran		0	10 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	232 815	256 187
		<u>4 594 568</u>	<u>4 065 590</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 594 568</u>	<u>9 565 590</u>
Summa tillgångar		<u>17 736 653</u>	<u>14 455 608</u>

Q1



HSB Brf Almhög i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		843 440	843 440
Fond för yttre underhåll		4 353 195	4 256 012
		<u>5 196 635</u>	<u>5 099 452</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		550 678	-459 962
Årets resultat		-274 458	1 107 823
		<u>276 220</u>	<u>647 861</u>
Summa eget kapital		<u>5 472 855</u>	<u>5 747 313</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>8 390 198</u>	<u>5 656 550</u>
		8 390 198	5 656 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	266 352	236 352
Leverantörsskulder		224 725	373 044
Aktuell skatteskuld		26 268	0
Fond för inre underhåll		729 628	901 158
Övriga skulder	Not 20	357 344	329 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>2 269 283</u>	<u>1 212 093</u>
		3 873 600	3 051 745
Summa skulder		<u>12 263 798</u>	<u>8 708 295</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 736 653</u>	<u>14 455 608</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 870 000	20 870 000
<i>varav frigjorda</i>		2 356 000	340 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		13 618	13 406



HSB Brf Almhög i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

Byggnader

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 0,8%

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 2014/2015.

Inkomstskatt

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



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	11 306 789	10 807 009
Hysesintäkter	239 730	262 700
Övriga intäkter	159 886	75 300
	11 706 405	11 145 009
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	836 542	714 884
El	645 778	652 475
Uppvärmning	2 303 471	2 312 861
Vatten	595 540	528 013
Sophämtning	330 628	374 122
Övriga avgifter	567 201	604 094
	5 279 160	5 186 449
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	133 096	133 338
Revisorsarvode	22 274	22 201
Löner och andra ersättningar	70 066	20 223
Summa	225 436	175 761
Löner och ersättningar	677 566	838 024
Uttagskatt	232 212	230 512
Övriga kostnader anställda	0	2 438
Summa	909 778	1 070 973
Sociala kostnader	271 702	346 354
Övriga gemensamma kostnader	3 625	12 327
Summa	275 327	358 681
Totalt	1 410 541	1 605 415
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	69 312	10 738
Material i löpande underhåll	87 015	201 866
Löpande underhåll av bostäder	44 327	47 112
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	76 378	28 100
Löpande underhåll tvättutrustning	22 053	31 049
Löpande underhåll Va/sanitet	53 817	36 717
Löpande underhåll värme	122 093	19 038
Löpande underhåll el	78 151	11 361
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	89 901	26 257
Löpande underhåll hissar	48 438	95 549
Löpande underhåll huskropp utvändigt	38 127	67 282
Löpande underhåll markytor	0	44 670
Försäkringskostnader	71 890	0
	801 500	619 738
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	0	25 000
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	400 000	17 427
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	10 000
Periodiskt underhåll va/sanitet	88 999	76 250
Periodiskt underhåll ventilation	0	1 875
Periodiskt underhåll el	0	42 838
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	82 625
Periodiskt underhåll markytor	1 878 690	36 704
Periodiskt underhåll garage och p-plats	78 128	0
	2 445 817	292 718

**HSB Brf Almhög i Malmö**

Noter	2014-09-01	2013-09-01
	2015-08-31	2014-08-31
Not 6	Övriga externa kostnader	
Förvaltningsarvoden	291 398	318 358
Revisionsarvoden	18 713	19 025
Övriga externa kostnader	448 931	404 923
	<u>759 042</u>	<u>742 306</u>
Not 7	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	374 652	376 155
Not 8	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	264 333	671 688
Markanläggningar	49 670	0
Inventarier	107 475	107 475
	<u>421 478</u>	<u>779 163</u>

GH



HSB Brf Almhög i Malmö

Noler	2015-08-31	2014-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 762 681	28 762 681
Omklassificering, miljöhus	2 517 706	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 280 387	28 762 681
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-24 381 168	-23 709 480
Årets avskrivningar	-264 333	-671 688
Utgående avskrivningar	-24 645 501	-24 381 168
Bokfört värde Byggnader	6 634 886	4 381 513
Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 200	153 200
Bokfört värde Mark	153 200	153 200
Bokfört värde Byggnader och Mark	6 788 086	4 534 713
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
Not 10 Markanläggningar		
Årets investering staket	993 400	0
Årets avskrivningar	-49 670	0
Utgående avskrivningar	-49 670	0
Bokfört värde	943 730	0
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	537 375	537 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 375	537 375
Ingående avskrivningar	-235 550	-128 075
Årets avskrivningar	-107 475	-107 475
Utgående avskrivningar	-343 025	-235 550
Bokfört värde	194 350	301 825
Not 12 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	52 781	0
Aktivering	-2 517 706	0
Årets investeringar	7 680 144	52 781
Pågående nyanläggningar	5 215 219	52 781
Avser utemiljö och beräknas vara färdigt i början på 2016 och beräknas uppgå till ungefär 5,8 mkr.		
Not 13 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
-------	------------	------------

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	30 381	124 217
	30 381	124 217

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	226 951	124 884
Upplupna intäkter	5 864	25 865
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	105 438
	232 815	256 187

Not 16 Kortfristiga placeringar

Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	5 500 000
--	---	-----------

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	4 256 012	-459 962	1 107 823
Resultatdisponering under året				1 107 823	-1 107 823
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-2 445 817	2 445 817	
Avsättning år 2014 yttre fond			2 543 000	-2 543 000	
Årets resultat					-274 458
Belopp vid årets slut	843 440	0	4 353 195	550 678	-274 458

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30343441	3,25%	2019-01-28	2 405 360	71 800
SEB Bolån	29143706	5,06%	2017-11-28	750 000	100 000
SEB Bolån	29339392	1,48%	2020-01-28	1 251 990	32 312
SEB Bolån	38815296	0,73%	2015-09-17	3 000 000	30 000
SEB Bolån	29339406	1,48%	2020-01-28	1 249 200	32 240
				8 656 550	266 352

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 390 198**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **7 324 790**
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång **3,03%**



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	266 352	236 352
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	19 606	21 067
Arbetsgivaravgifter	19 574	26 780
Mervärdesskatt	232 491	230 884
Depositioner	85 673	50 368
	357 344	329 099
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 838	35 017
Övriga upplupna kostnader	1 358 604	341 022
Förutbetalda hyror och avgifter	878 841	836 054
	2 269 283	1 212 093

Malmö 16/12 - 2015

Hans Remgren

Jonas Nilsson

Malin Hammar

Margareta Ragnarsson

Rune Esbjörnsson

Suada Dizdarevic

Vår revisionsberättelse har 16/12-15 avgivits beträffande denna årsredovisningGöran Gulberg
Av föreningen vald revisorTommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorLise-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 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög i Malmö för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö 16/12

2015



Göran Gullberg
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Lise-Lotte Johansson
Av föreningen vald revisor



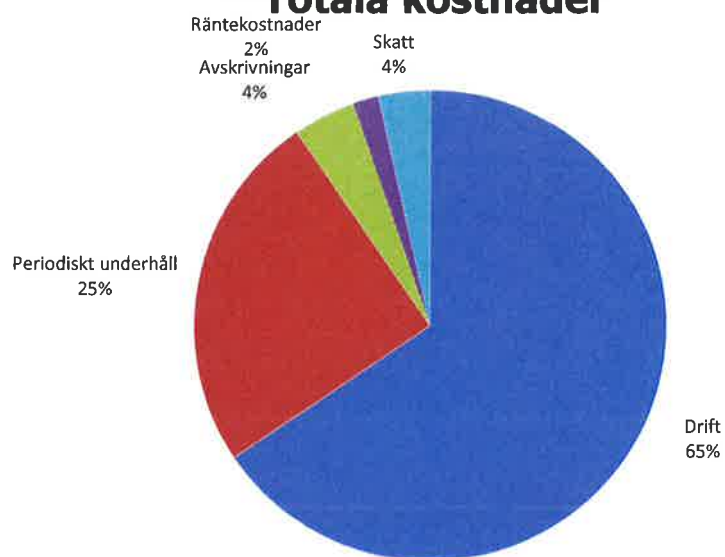
Org Nr:

HSB Brf Almhög i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-274 458	1 107 823
Avskrivningar	421 478	779 163
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	147 020	1 886 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	140 982	136 684
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	821 855	-1 300 635
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 109 857	723 035
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 162 438	2 517 706
Investeringar i markanläggningar	993 400	993 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 169 038	3 511 106
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 733 648	-617 893
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 733 648	-617 893
Årets kassaflöde	-325 533	3 616 248
Likvida medel vid årets början	9 122 434	9 070 073
Likvida medel vid årets slut	4 292 395	9 122 434

Org Nr:

Totala kostnader



ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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