



ÅRSREDOVISNING OCH VERKSAMHETSPLANERING 1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB
BRF ALMVIK
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Årsmöte

Härmed kallas medlemmarna i
HSB Bostadsrättsförening Almvik i
Malmö till ordinarie föreningsstämma.

Datum Onsdagen den 11 februari 2015

Tid Klockan 19:00

Plats S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg



Ja vi kommer _____ st. till årsmötet.

Landgång med öl eller vatten och kaffe kommer att serveras.

Namn: _____

Lgh: _____

Lämnas i brevlådan på Brf. Almviks exp. Senast Söndagen den 8 februari 2015

Kallelse och dagordning



Medlemmarna i HSB bostadsrättsförening Almvik i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 11 februari 2015 kl 19:00

Lokal: S:t Mikael's kyrka, Lindeborg

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorernas utlåtande föregående år
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden för styrelseledamöter, revisorer, valberedning och andra funktionärer i föreningen för kommande verksamhetsår
16. 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
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning
20. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter i HSB Malmö
21. Avslutning av stämman
22. 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
Certifieringsutlåtande från certifieringsrevisor	10
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	11-16
Resultaträkning	17
Balansräkning	18-19
Tilläggsupplysningar	20
Noter	21-24
Revisionsberättelse	25
Kassaflödesanalys	26-27
Valberedningens förslag	28
Ordlista	29-30



Styrelsen anstränger sig

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

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

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

Skriftlig information om planerat underhåll

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

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

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

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

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

Certifikat

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

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

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avgiftsförändring	0%	+4,0%	0%	+4,0%	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
2014-2015	Målning av gavelfasader, taksprång och förråd, utbyte av expansionskärl, renovering av cirkulationspumpar, rensning av avloppsledningar	3 189 000
2015-2016	Föreligger inga åtgärder enligt underhållsplanen	0
2016-2017	Utbyte av sand på lekplatser, målning takdetaljer och krönbeslag på förråd, Utbyte av stolpbelysning	2 239 000
2017-2018	Utbyte av ventiler till radiatorer och värmeledningar	1 260 000
2018-2019	Föreligger inga åtgärder enligt underhållsplanen	0

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

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,5%	4,0%	4,5%	4,5%	4,5%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	2,5%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Hysesintäkter	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Övrig driftskostnad	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kommunal fastighetsavgift	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Fastighetsskatt.	6,12	0,0	0,0	6,12	0,0
Tomträttsavgäld	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Avräkningskonto	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Bunden placering 90 dagar	1,22%	1,22%	1,22%	1,22%	1,22%

Underhåll och nyinvesteringar

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

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Del av omfogning av tegelfasader och lagning av betongsocklar 2016-17	S	Inget behov för tillfället Framflyttat till 2020-21

(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	4 968 075	2014-09-18	1,97%	2,18%	Bunden ränta 5 år

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1977	110 st småhus	13.378 kvm	0 kvm



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

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

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- Skriftlig medlemsinformation om bostadsrättsföreningen enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationskrift.
- Skriftlig information t.ex. medlemsblad lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 26 maj 2014

Ort och datum

Malmö 2014-12-16

HSB Bostadsrättsförening Almvik

Agne Ohlsson

Leif Svensson

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



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämman senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämman.

Malmö den 27 december 2014

BoRevision AB

Tommy Mårtensson

ÅRSREDOVISNING för HSB Bostadsrättsförening Almvik i Malmö

Organisationsnummer 746001-0767

Styrelsen får härmed lämna redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sofieholm 4 vilken innehåller 110 st lägenheter.

Lägenheter

Total lägenhetsyta 13.378 kvm
Medellägenhetsyta 121,6 kvm

Lägenhetstyper

Radhus typ A 21 st yta 104 kvm
Radhus typ B 32 st yta 104 kvm
Grändhus typ C 57 st yta 138 kvm

Föreningens fastigheter byggdes år 1977.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 februari 2014, S:t Mikael's Kyrkan Lindeborg.
Närvarande var 34 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Den av stämman valda styrelsen fick vid konstituerande sammanträde följande sammansättning:

Ordförande	Agne Ohlsson
Vice ordförande	Peter Molin
Sekreterare	Per-Olof Olofsson
Studier o fritid	Bengt Persson
Ledamot	Leif Svensson
Ledamot	Bengt Persson
Utsedd av HSB	Peter Molin
Suppleanter	Agneta Lindgren
Suppleanter	Sofia Erdelyi
Suppleanter	Robert Baranowski

HSB BRF ALMVIK I MALMÖ
746001-0767

I tur att avgå vid årets stämma är styrelseledamöterna Agne Ohlsson och Leif Svensson samt suppleanten Agneta Lindgren.

Revisorer

Sverker Thulin och Rickard Lundgren har varit ordinarie revisorer med Johan Rymark som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har haft 9 st protokollförda sammanträde.

Informationsmöte

Informationsmöte hölls den 26 maj 2014. Närvarande var 20 medlemmar, där man diskuterade om föreningens ekonomi, underhållsplan, flerårskalkyl, årsavgifter m m.

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare i föreningen har varit Agne Ohlsson, Bengt Persson, Leif Svensson och Per-Olof Olofsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Monika Thulin, Susanne Book med Monika Thulin som sammankallande.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Fullmäktige	ordinarie	Agne Ohlsson
	suppleant	Leif Svensson

Vicevärd

Styrelsen har under året innehaft vicevärdsfunktionen med de huvudsakliga arbetsuppgifterna på Agne Ohlsson.

Medlemsantalet

Antalet medlemmar var vid verksamhetsårets slut 173 st. Under året har 3 st lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Årsavgifter och hyror


Årsavgifterna höjdes med 4 % fr o m 2013-09-01.

Studie och fritidsverksamheten

Den 16 augusti avhöll föreningen sommarfest där ca 70 st medlemmar deltog i festen. Fritidskommittén har under verksamhetsåret anordnat olika aktiviteter för barn och vuxna, vilket är väldigt positivt.

Stadgeenlig besiktning

Styrelsen och revisorerna har företagit stadgeenlig besiktning 2014-09-21.

Föreningen följer underhållsplanen. 

HSB BRF ALMVIK I MALMÖ
746001-0767

Certifiering – kunskapstest


Kunskapstestet har genomgått av ordinarie ledamöter Agne Ohlsson, Leif Svensson, och Per-Olof Olofsson.

Framtida utveckling

Årsavgifter och hyror

Ingen höjning av årsavgifterna är planerad under verksamhetsåret 2014/15.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	7 315	7 030	7 098	6 823	6 756
Rörelsens kostnader	-6 289	-6 981	-7 792	-5 696	-5 771
Finansiella poster, netto	-576	-605	-616	-677	-636
Årets resultat	449	-556	-1 310	450	349
Likvida medel & fin. placeringar	5 081	4 534	6 388	6 830	5 925
Skulder till kreditinstitut	18 591	19 015	19 439	19 863	20 305
Fond för yttre underhåll	5 341	4 917	5 173	6 670	6 026
Balansomslutning	28 770	28 724	30 286	32 169	30 917
Fastighetens taxeringsvärde	123 379	123 379	123 379	123 410	123 410
Balanserat resultat	1 141	2 122	3 176	1 229	1 524

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 121 788
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-556 269
Årets resultat	449 191
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-612 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	187 518
Summa till stämmans förfogande	1 590 228

Styrelsen föreslår följande disposition


Balanseras i ny räkning	1 590 228
-------------------------	-----------

GH

Väsentliga händelser och kostnader under året

Löpande underhåll	kostnader
Rörjouren Syd, Power Clean: Byte av radiatorer, vattenutkastare, ventiler m m.	94 818:-
Skåneinstallatören: Diverse elreparationer och byte armaturer	35 942:-
Kyl o värmeautomatik: Byte takfläktar	2 110:-
Hydraulik & Sopservice: Miljöhus reparation av kompostanläggning	26 120:-
Tage Olofsson trädgård AB: Mark- och trädgårdsskötsel	69 001:-
City Måleri: Målning av garage	8 406:-
Maintain Region Syd AB: Takreparation och utbyte av panel förråd	135 202:-
Elektroinstallationer: Byte armaturer och diverse elreparationer	36 252:-
Sydantenn Tele AB: Byte förstärkare, service	21 417:-
Malmö Stad: Bygglov uterum	7 217:-
Otto Magnusson: Reparation av ytterdörrar	10 789:-
VA Syd: Tvättning kärl	2 355:-
Material i löpande underhåll	53 725:-
Periodiskt underhåll	kostnader
City Måleri: Målning garage, utemöbler och plank	68 482:-
SEFA Byggservice AB: Byte panel gavel hus	73 125:-
VVS kakeltjänst: Utbyte golvbrunnar	9 787:-
Låscentralen AB: Utbyte kortläsare	20 011:-
CS Puts och fasad: Klinker miljöhus	16 113:-

Styrelsens slutord

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till medlemmarna som ställt upp och klarat en hel del när det gäller skötsel samt underhåll, vilket innebär att föreningens kostnader kan hållas nere. Styrelsen vill också rikta ett varmt tack till fritidskommittén för det arbete som förekommit under verksamhetsåret med olika aktiviteter för barn och vuxna, inte att förglömma att tacka Våra trevliga värdinnor som ställer upp och serverar medlemmarna med fika vid våra sammankomster, vid vår- och höststädningen. Styrelsen vill även tacka Bo Lindgren samt Lars Nilsson för det fina arbete de utfört under året. Övrigt löpande underhåll såsom rabatter, komplettering av träd, målning garage, byte av panel på hus och förråd har utförts. När det gäller ordningen inom området vill styrelsen vädja till medlemmarna att man följer ordningsreglerna bl.a när det gäller förbud att cykla inom området, **samt att man kör in sina bilar i garagen, tänk på våra besökande.** Styrelsen hoppas på medlemmarnas goda samarbetsvilja i dessa hänseende, allt för att främja den goda grannsämjan inom vårt Almvik. Styrelsen tackar för det förtroende som visats under det gångna verksamhetsåret. 



HSB Brf Almvik i Malmö

Resultaträkning		2013-09-01	2012-09-01
		2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	7 314 588	7 029 556
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 212 070	-3 245 520
Löpande underhåll	Not 3	-503 351	-316 092
Periodiskt underhåll	Not 4	-187 518	-1 004 266
Fastighetsskatt/avgift		-782 320	-778 140
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 100 680	-1 100 680
Avskrivningar	Not 6	-503 391	-536 403
Summa fastighetskostnader		<u>-6 289 330</u>	<u>-6 981 101</u>
Rörelseresultat		1 025 258	48 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 739	83 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-638 806</u>	<u>-688 286</u>
Summa finansiella poster		<u>-576 067</u>	<u>-604 724</u>
Årets resultat		449 191	-556 269

OK



HSB Brf Almvik i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 <u>23 244 927</u>	<u>23 748 318</u>
	23 244 927	23 748 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 8 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>23 245 627</u>	<u>23 749 018</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	27 508	50
Avräkningskonto HSB Malmö	1 081 415	2 134 131
Övriga fordringar	Not 9 9 603	43 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 <u>406 214</u>	<u>397 297</u>
	1 524 740	2 575 346
Kortfristiga placeringar	Not 11 4 000 000	2 400 000
Summa omsättningstillgångar	<u>5 524 740</u>	<u>4 975 346</u>
Summa tillgångar	<u>28 770 367</u>	<u>28 724 364</u>



HSB Brf Almvik i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 624 900	1 624 900
Fond för yttre underhåll		5 341 029	4 916 547
		<u>6 965 929</u>	<u>6 541 447</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 141 037	2 121 788
Årets resultat		449 191	-556 269
		<u>1 590 229</u>	<u>1 565 519</u>
Summa eget kapital		<u>8 556 157</u>	<u>8 106 966</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>18 167 435</u>	<u>18 591 435</u>
		18 167 435	18 591 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	424 000	424 000
Leverantörsskulder		167 989	66 447
Skatteskulder		0	171 074
Fond för inre underhåll		561 819	523 840
Övriga skulder	Not 15	3 698	5 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>889 269</u>	<u>835 056</u>
		2 046 775	2 025 964
Summa skulder		<u>20 214 210</u>	<u>20 617 399</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 770 367</u>	<u>28 724 364</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		27 358 700	27 358 700
<i>varav frigjorda</i>		700 000	700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,33 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivningsplanen på fibernät är omlagd i år till 20 år då den första avskrivningsplanen på 10 år bedömdes som alltför kort.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 057 352 kr (föregående år 18 057 352 kr)

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 949	68 250
Revisorsarvode	10 238	10 238
Löner och andra ersättningar	18 400	18 400
	<u>96 587</u>	<u>96 888</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	154 548	132 685
	<u>154 548</u>	<u>132 685</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	31 180	32 469
Övriga gemensamma kostnader	0	1 000
	<u>31 180</u>	<u>33 469</u>
Totalt	<u>282 315</u>	<u>263 042</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Almvik i Malmö

Noter	2013-09-01	2012-09-01
	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 407 877	7 122 984
Hysesintäkter	18 000	16 800
Övriga intäkter	10 884	11 945
Bruttoomsättning	7 436 761	7 151 729
Avsatt till inre fond	-122 173	-122 173
	7 314 588	7 029 556
Not 2 Drift		
Personalkostnader	282 315	263 042
Fastighetsskötsel och lokalvård	86 561	88 491
El	120 950	121 583
Uppvärmning	1 582 074	1 768 171
Vatten	338 024	330 738
Sophämtning	180 756	163 674
Övriga avgifter	332 818	241 582
Förvaltningsarvoden	122 721	122 708
Elkompensation	4 200	4 200
Övriga driftskostnader	161 651	141 332
	3 212 070	3 245 520
Not 3 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	0	46 152
Material i löpande underhåll	53 725	81 539
Löpande underhåll av bostäder	10 089	23 551
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 355	0
Löpande underhåll tvättutrustning	0	3 789
Löpande underhåll av installationer	26 120	3 892
Löpande underhåll Va/sanitet	37 031	40 067
Löpande underhåll värme	57 787	22 209
Löpande underhåll ventilation	2 110	3 731
Löpande underhåll el	72 194	29 444
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	21 417	0
Löpande underhåll huskropp utvändigt	151 522	17 968
Löpande underhåll markytor	69 001	43 750
	503 351	316 092
Not 4 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	65 743	89 550
Periodiskt underhåll va/sanitet	9 787	67 908
Periodiskt underhåll el	0	66 396
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	111 988	257 562
Periodiskt underhåll markytor	0	522 850
	187 518	1 004 266
Not 5 Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	1 100 680	1 100 680
Föreningen har tomträttsavtal med Malmö Stad som ska omförhandlas 2018-01-01.		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	503 391	536 403
	503 391	536 403



HSB Brf Almvik i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 519 513	30 670 833
Årets investeringar	0	848 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 519 513	31 519 513
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 771 195	-7 234 792
Årets avskrivningar	-503 391	-536 403
Utgående avskrivningar	-8 274 586	-7 771 195
Bokfört värde Byggnader	23 244 927	23 748 318
Bokfört värde Byggnader och Mark	23 244 927	23 748 318
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	66 490 000	66 490 000
Byggnad - lokaler	66 490 000	66 490 000
Mark - bostäder	56 889 000	56 889 000
Mark - lokaler	56 889 000	56 889 000
Taxeringsvärde totalt	123 379 000	123 379 000
Not 8 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

AM




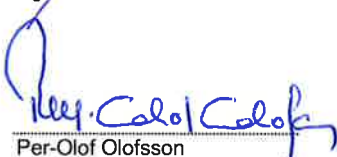
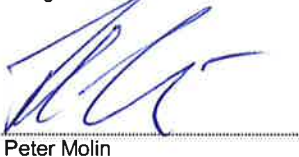
HSB Brf Almvik i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	3 784	0			
Skattekonto	-173 219	43 868			
	-169 435	43 868			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	748	0			
Upplupna intäkter	4 013	3 853			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 453	393 444			
	406 214	397 297			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	4 000 000	2 400 000			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 624 900	0	4 916 547	2 121 788	-556 269
Resultatdisponering under året				-556 269	556 269
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-187 518	187 518	
Avsättning år 2014 yttre fond			612 000	-612 000	
Årets resultat					449 191
Belopp vid årets slut	1 624 900	0	5 341 029	1 141 037	449 191
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
<u>Låneinstitut</u>	<u>Lånenummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Swedbank Hypotek	2754502892	3,29%	2016-11-24	658 792	140 000
SEB Bolån	31399904	1,59%	2014-09-28	4 968 075	51 180
Swedbank Hypotek	2657706954	3,48%	2017-04-25	3 140 000	80 000
Swedbank Hypotek	2657706962	3,38%	2015-03-25	2 933 049	74 728
Swedbank Hypotek	2656303605	4,24%	2016-06-22	6 891 519	78 092
				18 591 435	424 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 167 435
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 471 435



HSB Brf Almvik i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	424 000	424 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	3 014	4 514
Arbetsgivaravgifter	684	1 033
	3 698	5 547
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	98 548	111 770
Övriga upplupna kostnader	251 947	176 855
Förutbetalda hyror och avgifter	538 774	546 431
	889 269	835 056

Malmö 24/11 - 2014
.....
Agne Ohlsson
.....
Bengt Persson
.....
Leif Svensson
.....
Per-Olof Olofsson
.....
Peter MolinVår revisionsberättelse har 16/12-2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
.....
Sverker Thulin
Av föreningen vald revisor
.....
Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
.....
Richard Lundgren
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almvik i Malmö, org.nr. 746001-0767

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen, vilken är en del av årsredovisning och verksamhetsplanering för HSB Brf Almvik 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 Almvik 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 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.

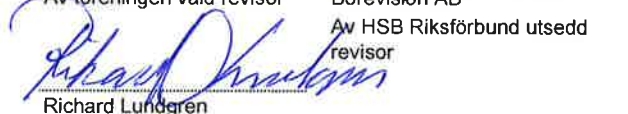
Uttalanden

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

Malmö 16/12 2014


Sverker Thulin
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

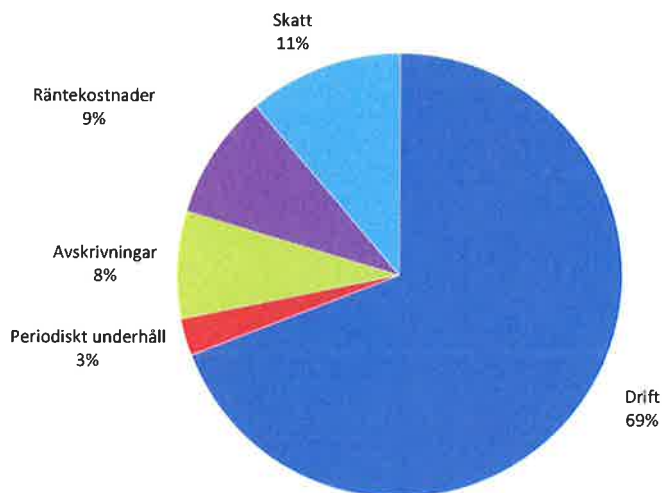

Richard Lundgren
Av föreningen vald revisor



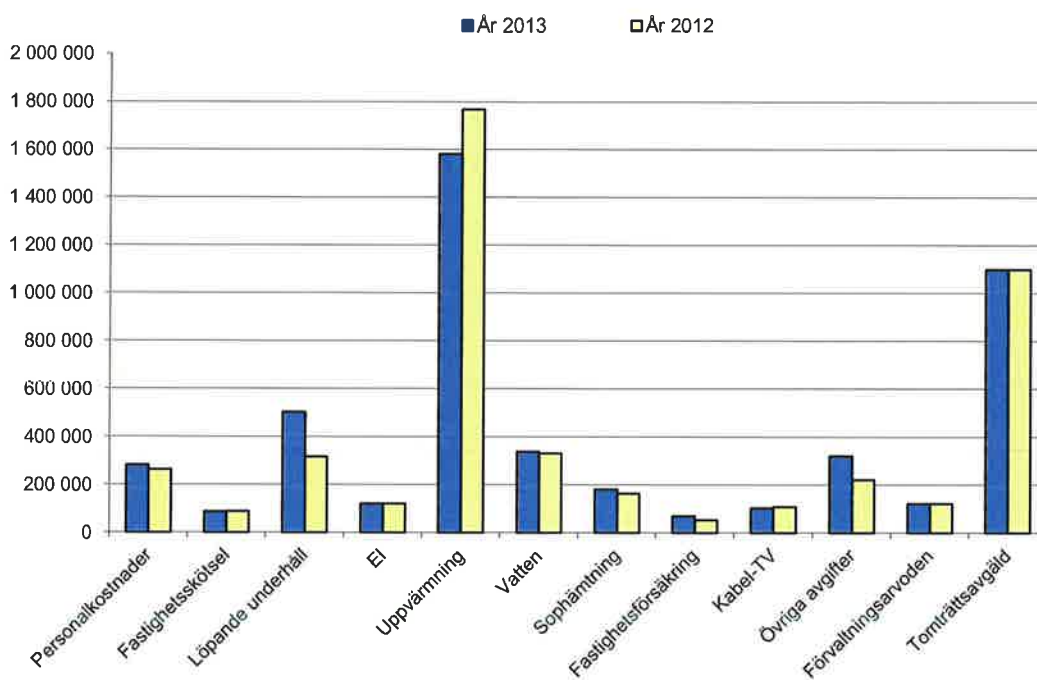
HSB Brf Almvik i Malmö

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	449 191	-556 269
Avskrivningar	503 391	536 403
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	952 582	-19 866
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 110	161 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 811	-722 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	971 283	-580 906
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	848 680
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	848 680
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-424 000	-424 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-424 000	-424 000
Årets kassaflöde	547 283	-156 226
Likvida medel vid årets början	4 534 131	6 387 717
Likvida medel vid årets slut	5 081 415	4 534 131

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Valberedningens förslag inför Brf Almviks årsmöte den 11 februari 2015

Ordinarie ledamöter

Agne Olsson	2 år	Omval
Leif Svensson	2 år	Omval

Styrelse suppleant

Vicky Hörnstedt	2 år	Valberedningens förslag
-----------------	------	-------------------------

Fritidskommittén

Vicky Hörnstedt, sammankallande	1 år	Valberedningens förslag
Laima Petersson		
Susanne Book		
Vakant		

Revisorer

Sverker Thulin	1 år	Omval
Rikard Lundgren	1 år	Omval

Revisors suppleant

Johan Rymark	1 år	Omval
--------------	------	-------

Valberedningen har fått in två förslag till styrelsen

Vicky Hörnfelt

Andreas Dahl, Anonymt

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.

2014-2015 OFÖRÄNDRAD
2015-2016 HÖJNING 4%
2016-2017 OFÖRÄNDRAD
2017-2018 HÖJNING 4%
2018-2019 OFÖRÄNDRAD



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisningen har på styrelsens uppdrag producerats av:
HSB Malmö, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö.
Tfn 010-442 33 00. www.hsb.se/malmo
Besöksadress: HSB, Turning Torso, Lilla varvsgatan 14.