



ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

HSB BRF ÄNGDALA I MALMÖ





HSB Brf Ängdala i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Ängdala kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 29 januari 2015 kl 19.00.

Ni som önskar förtäring på stämman, lämna ifylld lapp i styrelserummets brevkast eller brevlåda på Pilåkersvägen 4 C alternativt angdala@telia.com, senast torsdagen den 22 januari.

Lokal: Fritidslokalen, Ribevägen 19 A

Hjärtligt välkomna!
Styrelsen

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) Revisoreernas 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) Övriga anmälda ärenden
 - a) Motion angående sammanslagning av avgifter.
- 18) Avslutning
- 19) Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING HSB BRF ÄNGDALA I MALMÖ

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Jylland 9 och 10.

Fastigheternas adresser är:

Pilåkersvägen 4 A-C, Korsörvägen 16 A-B och Ribevägen 19 A-B

Fastigheterna innehåller:

92 st lägenheter

4 st lokaler

I fastigheten finns:

3 st bostadshus

7 st trapphus

Föreningens 92 st bostäder fördelar sig enligt följande:	30 st	1 r o k
	16 st	2 r o k
	46 st	3 r o k

Föreningens 4 st lokaler fördelar sig med 2 st på Ribevägen 19 och 2 st på Korsörvägen 16.

Total lägenhetsyta 4 521 kvm.

Total lokalyta 204 kvm.

Lägenheternas medelyta 49,1 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1951.

Parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar uppgår till 18 st.

Vindsförråd samt källarförråd som hyrs ut till medlemmar uppgår till 5 st.

Föreningen har motionsrum med bibliotek, hobbyrum och festlokal med bordtennisbord som medlemmar får använda kostnadsfritt.



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 januari 2014 i Fritidslokalen på Ribevägen 19 A. Närvarande var 24 varav 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra stämma hölls den 10 juni 2014 i Fritidslokalen på Ribevägen 19A angående införande av gemensam el. Stämman röstade enhälligt för gemensam el i sluten konstruktion. Närvarande var 25 röstberättigade medlemmar varav 4 röstade via fullmakt.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Claes Liljegren
Sekreterare	Susanne Larsson
Studieorganisatör	Claes Liljegren
Ledamot	Gustav Elfving
Ledamot	Vakant efter Sofia Tingstedt
Ledamot	Jusse Mårtensson
Utsedd av HSB	Cecilia Bothén

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jusse Mårtensson och Gustav Elfving. Fyllnadsval av vakansen för Sofia Tingstedt vid kommande föreningsstämma. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive stadgeenliga besiktningen samt budgetmöte med HSB Malmö.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Claes Liljegren, Susanne Larsson, Gustav Elfving och Jusse Mårtensson.

REVISORER

Ordinarie revisorer Mikael Nygren samt revisorsuppleant Martina Näs och revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Dan Andersson och Anna Arnetorp. Dan Andersson har varit sammankallande.

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Claes Liljegren ordinarie ledamot, Susanne Larsson suppleant.

VICEVÄRD

Vicevärdsuppgifterna har varit fördelade på styrelsen och Sekant Fastighetsservice AB.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 106 st.

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

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 11 st.

Antalet godkända andrahandsuthyrningar har under året varit 4 st.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Miljöstationen på Ribevägen utökades med ett nytt cykelskjul. Nya miljöhuset med tillhörande cykelskjul byggdes klart under våren för sopsortering till medlemmarna på Korsörvägen och Pilåkersvägen. I samband med byggandet av miljöhuset passade vi på att förändra trädgården och det uppfördes en ny uteplats på gamla boulebannan. Nytt stängsel och låsbar grind sattes upp mot föreningens parkeringsplats samt ny stengång för lättare passage till parkeringen. Den gamla mangeln i mangelrummet på Pilåkersvägen pensionerades och lokalen ändrades till barnvagnsrum. Putsning av källarnedgångar och målning av metalldetaljer utfördes.

Årets löpande underhåll

Sekant Fastighetservice AB har utfört vårt löpande underhåll samt motionerat våra avstängningsventiler i källaren halvårsvis för att de skall fungera klanderfritt. Inför den varma årstiden köptes det in nya trädgårdsmöbler till tre uteplatser samt murade grillar och trädgårdarna har blivit rejält rensade. Brandrond utförs av Sekant kontinuerligt varje månad så att våra trappor och gemensamma utrymmen är brandsäkra. Vi har avtal med SafeTeam LåsBorgström när det gäller beställning av nycklar och cylindrar och de har renoverat alla gemensamma utrymmes låskolvar. Hiss i Skåne sköter våra hissar och vi har serviceavtal för kabel-tv, bredband och porttelefon med Sydantenn Tele. Vår tvättutrustning servas av Bengtssons Tvättservice. Ragnsells hämtar vårt sorterade avfall och VASyd hämtar vårt matavfall samt restavfall. Avtal vi har med HSB Malmö är Fastighets- och Trygghetsjour, aviutskick, underhållsplan, webb och den administrativa förvaltningen.

Aktiviteter

Med start den 15 oktober 2013 införde Malmö Stad boendeparkering i vårt område. Benny Elfgren bevistade HSB Malmös höstmöte. Enligt fin jultradition träffades medlemmarna på adventsfika den 15 december i vår festlokal på Ribevägen. Susanne Larsson och Cecilia Bothén deltog på HSB Malmös Styrelsekonferens den 15 mars och på HSB Malmös Föreningsstämma 12 april. Styrelsen kallade alla medlemmar till informationsmöte den 28 april avseende nya sorteringen, det delades ut matavfallspåsar och hållare. Containerhelg hade vi den 16-18 maj och i samband med det bjöd vi in alla till grillfest den 17 maj på vår nya uteplats. Under året har Ängdalabladet delats ut kontinuerligt med viktig information till medlemmarna, nytt för i år är att man kan välja att få Ängdalabladet till sin e-post.

Årsavgifter

Höjning med 2 % 2014-01-01.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse under året.

ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING

Den årliga stadgeenliga besiktningen utfördes den 4 april 2014 kl 12.30 och genomfördes av Ängdals förtroendevalda; Claes Liljegren, Gustav Elfving, Susanne Larsson, Jusse Mårtensson samt utsedd av HSB Malmö Cecilia Bothén. Brister som upptäcktes var sprickor i väggputs och rost vid metallräcken vid källarnedgångar samt målning av metalldetaljer, även målning av källarfönster behövdes. Merparten blev åtgärdat under året och underhållsplanen är uppdaterad.



HSB Brf Ängdala i Malmö

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

En stor del av våra källarfönster ska bytas ut mot underhållsfria glasblock, återstående källarfönster skall skrapas och målas. Arbetet med att dränera Korsörvägens sydsida samt nybyggnation av terrasser startar i slutet av september. Nya elmätare blir installerade i september inför vår gemensamma el. Armaturer i alla gemensamma utrymme ska bytas ut till led- och rörelsestyrda armaturer samt skymmningsrelä för besparing av såväl energi med 50 % som kostnader. Under hösten 2014 och våren 2015 kommer OVK besiktning att genomföras för samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen samt rensning av imkanaler. Helkakling av allmänna källartoiletter är planerat till våren 2015. Ommålning av våra trapphus, källare och övriga ytor sker hösten 2015.

Ekonomi

Föreningen har en sund, stabil ekonomi. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring vilket betyder att medlemmarna inte behöver teckna detta tillägg i sin hemförsäkring. Nytt förmånligare avtal tecknades med Com hem. Införandet av gemensam el och byte till led-armaturer kommer att leda till bättre elpriser och lägre elförbrukning. Större åtgärder i underhållsplanen de närmaste 5-10 åren är bl.a. målning av alla inre gemensamma miljöer beräknat till nästa höst. Våra avloppsstammar är i gott skick och är beräknade att bytas 2022, vårt värmesystem beräknat till 2020. Att tänka på är att underhållsplanen inte är huggen i sten utan är en grovplanering där de olika åtgärderna kan skjutas fram och tillbaka i tiden beroende på vilket skick det är i.

Årsavgifter

En höjning med 1 % fr.o.m. 1 januari 2015. En planerad höjning var på 2 % men efter styrelsens budgetmöte räcker det med 1 % för att balansera föreningens ekonomi.

Tomträttsavgäld

Nuvarande avtalet gäller t o m 2020-08-31. Förhandlingarna om tomträttsavgälden med Malmö Stad kommer att göras ett år innan avtalets utgång.

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	3 546	3 443	3 371	3 345	3 311
Rörelsens kostnader	-3 308	-2 823	-2 875	-2 907	-2 760
Finansiella poster, netto	-477	-621	-617	-523	-554
Skatter	0	0	0	108	-17
Årets resultat	-239	-1	-121	23	-20
Likvida medel & fin. placeringar	1 880	1 575	1 712	5 899	5 382
Skulder till kreditinstitut	14 745	13 816	13 888	12 959	13 030
Fond för yttre underhåll	4 531	4 736	4 648	4 988	4 884
Balansomslutning	20 464	19 583	19 645	18 907	18 657
Fastighetens taxeringsvärde	61 308	61 308	53 478	53 478	53 478
Balanserat resultat	532	328	536	173	297



HSB Brf Ängdala i Malmö

Förslag till resultat disposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	328 136
Disposition enligt stämmobeslut 2013	-748
Årets resultat	-238 526
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-194 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	399 037
Summa till stämmans förfogande	293 899

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	293 899
-------------------------	----------------

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen som blev förtroendevald på årsstämman i januari 2014 drabbades några dagar efter stämman av ett avhopp av en ledamot, vilket medförde att övriga i styrelsen har fått en betydligt tyngre arbetsbörda, trots detta har mycket uträttats!

Förbättringsarbetet på våra fastigheter och trädgårdar har fortlöpt enligt underhållsplanen med mycket gott resultat, inom det närmsta året ser det ljust ut på den fronten. Väl värt att nämna är den ansiktslyftning våra trädgårdar har fått med ny uteplats, nya trädgårdsmöbler och fina murade grillar samt att våra rabatter har blivit rejält upprepade, detta har varit mycket uppskattat bland våra medlemmar.

Vår städerska har meddelat att hon nu drar ner på verksamheten och slutar här hos oss, vi tackar henne för ett mycket gott och troget arbete under många år. Styrelsen valde Sekant Fastighets-service som ny städentreprenör som vi hälsar välkomna samt ser fram mot ett gott samarbete även med detta uppdrag.

Ekonomi i föreningen är fortsatt god och vi kunde med glädje begränsa årets avgiftshöjning till 1 %.

Med förhoppning om fortsatt engagemang bland medlemmarna tackar vi för förtroendet och önskar alla medlemmar en god fortsättning på det nya året.

Styrelsen

**HSB Brf Ängdala i Malmö**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	3 546 103	3 442 616
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 935 600	-1 879 043
Löpande underhåll	Not 3	-260 392	-224 051
Periodiskt underhåll	Not 4	-399 037	-41 875
Fastighetskatt/avgift		-119 044	-118 400
Tomträttsavgäld	Not 5	-5 806	-5 806
Avskrivningar	Not 6	-588 197	-552 903
Summa fastighetskostnader		<u>-3 308 076</u>	<u>-2 822 078</u>
Rörelseresultat		238 027	620 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 984	15 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-484 537</u>	<u>-636 886</u>
Summa finansiella poster		<u>-476 553</u>	<u>-621 286</u>
Årets resultat		-238 526	-748

**HSB Brf Ängdala i Malmö****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 18 485 819 17 844 016

Pågående byggnation

Not 8 0 102 623

18 485 819 17 946 639*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

18 486 519 17 947 339**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 110 210

Avräkningskonto HSB Malmö

1 880 274 1 573 453

Övriga fordringar

Not 10 54 447 31 241

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 41 842 29 221

1 977 673 1 634 125*Kassa och bank*

Kassa och Bank

94 1 55494 1 554

Summa omsättningstillgångar

1 977 767 1 635 679**Summa tillgångar**20 464 286 19 583 018



HSB Brf Ängdala i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		123 500	123 500
Fond för yttre underhåll		4 530 547	4 735 584
		<u>4 654 047</u>	<u>4 859 084</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		532 425	328 136
Årets resultat		-238 526	-748
		<u>293 899</u>	<u>327 388</u>
Summa eget kapital		<u>4 947 946</u>	<u>5 186 472</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>14 673 665</u>	<u>13 745 025</u>
		14 673 665	13 745 025
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	71 360	71 360
Leverantörsskulder		252 617	71 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>518 697</u>	<u>508 821</u>
		842 674	651 520
Summa skulder		<u>15 516 339</u>	<u>14 396 545</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 464 286</u>	<u>19 583 018</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		18 104 000	18 104 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga



HSB Brf Ängdala i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Byggnaden är slutavskriven år 2049 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-08-31	2013-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	88 800	85 480
Revisorsarvode	4 440	5 700
Löner och andra ersättningar	<u>6 665</u>	<u>3 200</u>
	99 905	94 380
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	3 520
Övriga kostnader anställda	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
	4 000	7 520
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	29 253	32 074
Övriga gemensamma kostnader	<u>0</u>	<u>1 000</u>
	29 253	33 074
Totalt	<u>133 158</u>	<u>134 974</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 345 708	3 259 119
Årsavgifter lokaler	81 456	79 344
Hysesintäkter	39 332	31 800
Övriga intäkter	79 607	72 353
	3 546 103	3 442 616
Not 2		
Drift		
Personalkostnader	133 158	134 974
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 257	302 171
Ei	124 570	130 370
Uppvärmning	574 945	648 267
Vatten	188 753	177 262
Sophämtning	158 187	126 875
Övriga avgifter	128 233	103 837
Förvaltningsarvoden	92 461	96 583
Övriga driftskostnader	255 035	158 704
	1 935 600	1 879 043
Not 3		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	5 111	4 877
Material i löpande underhåll	50 823	11 449
Löpande underhåll av bostäder	1 106	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 160	0
Löpande underhåll tvättutrustning	10 043	12 230
Löpande underhåll av installationer	0	23 546
Löpande underhåll Va/sanitet	20 510	5 559
Löpande underhåll värme	20 573	73 103
Löpande underhåll ei	2 355	5 516
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 301	21 810
Löpande underhåll hissar	57 194	55 622
Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 281	5 673
Löpande underhåll markytor	72 396	1 816
Försäkringsskador	8 539	2 850
	260 392	224 051
Not 4		
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	5 000	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	10 702	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	15 739	0
Periodiskt underhåll installationer	0	5 625
Periodiskt underhåll va/sanitet	11 013	0
Periodiskt underhåll värme	200 333	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	156 250	0
Periodiskt underhåll markytor	0	36 250
	399 037	41 875
Not 5		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	5 806	5 806
Not 6		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	588 197	552 903
	588 197	552 903



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 312 282	24 795 282
Årets investeringar Miljöhus	1 230 000	517 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 542 282</u>	<u>25 312 282</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 468 266	-6 915 363
Årets avskrivningar	-588 197	-552 903
Utgående avskrivningar	<u>-8 056 463</u>	<u>-7 468 266</u>
Bokfört värde Byggnader	18 485 819	17 844 016
Bokfört värde Byggnader och Mark	18 485 819	17 844 016
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	708 000	708 000
	<u>37 708 000</u>	<u>37 708 000</u>
Mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Mark - lokaler		
	<u>23 600 000</u>	<u>23 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	61 308 000	61 308 000
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	102 623	0
Aktivering Miljöhus	-1 230 000	0
Årets investeringar	1 127 377	102 623
Pågående nyanläggningar	0	102 623
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter	2014-08-31		2013-08-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		41 815		19 091	
Skattekonto		12 632		12 150	
		54 447		31 241	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter		4 737		4 390	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 105		24 831	
		41 842		29 221	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 500	0	4 735 584	328 136	-748
Resultatdisponering under året				-748	748
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-399 037	399 037	
Avsättning år 2014 yttre fond			194 000	-194 000	
Årets resultat					-238 526
Belopp vid årets slut	123 500	0	4 530 547	532 425	-238 526
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	36494956	2,67%	2015-07-28	3 376 243	0
SEB Bolån	36495022	3,19%	2017-07-28	3 376 242	0
SEB Bolån	37595160	2,08%	2017-05-28	1 000 000	0
Swedbank Hypotek	2851514840	4,17%	2016-04-25	5 992 540	71 360
Swedbank Hypotek	2851972790	3,01%	2014-09-25	1 000 000	0
				14 745 025	71 360
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 673 665
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 388 225



HSB Brf Ängdala i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	71 360	71 360
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	80 865	75 505
Övriga upplupna kostnader	161 512	159 437
Förutbetalda hyror och avgifter	276 320	273 879
	<u>518 697</u>	<u>508 821</u>

Malmö 6 / 11 - 2014

Cecilia Bothen

Claes Liljegren

Susanne Larsson

Gustav Elfving

Jusse Mårtensson

Vår revisionsberättelse har 7 / 11 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisningMikael Nygren
Av föreningen vald revisorLars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängdala i Malmö, org.nr. 746000-5221

Rapport om årsredovisningen

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

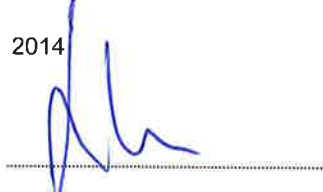
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

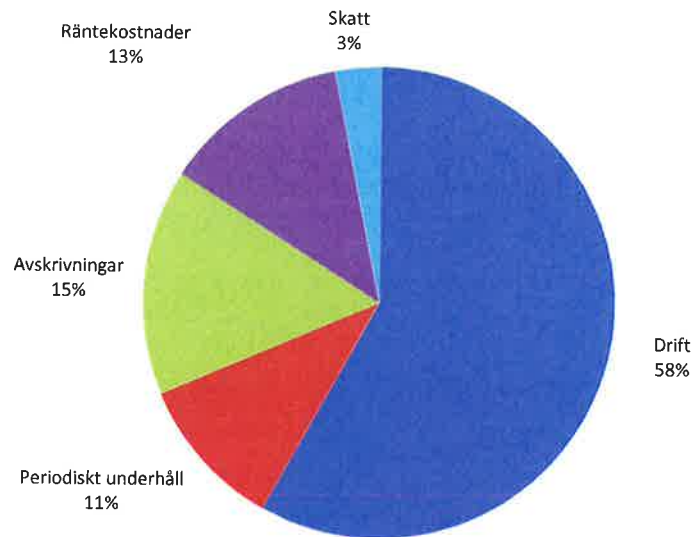
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 7/11

Mikael Nygren

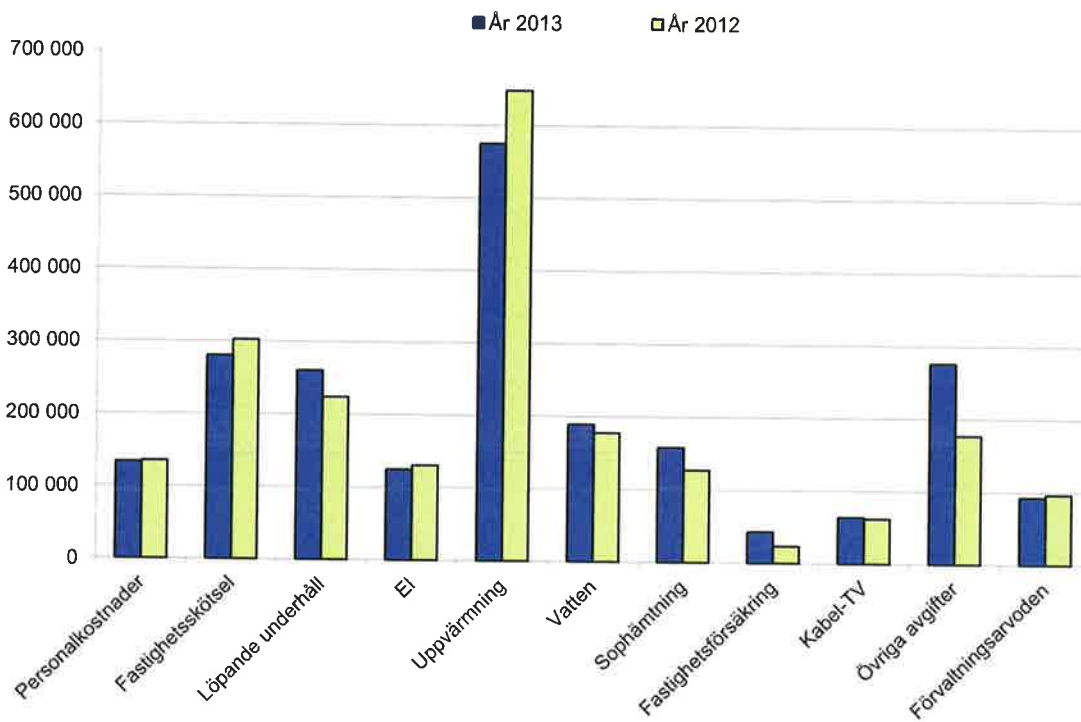
Av föreningen vald revisor

2014

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion till föreningsstämma för BRF Ängdala **Malmö.**

Namn: Claes Liljegren

Lägenhet: 49

Adress: Korsörvägen 16A

Epost/telefon: 040-135494

Datum: 2014-08-30

Rubrik: *Sammanslagning av samtliga avgifter på avin,*

Beskrivning: *Ovanstående yrkar på att samtliga avgifter som tillhör lägenheten dvs balkonghyra, markhyra och dylikt slås samman och tillsvidare redovisas som en summa på avgiftsavin. De skilda avgifterna har tidigare orsakat vissa konflikter och oklarheter inom vår bostadsrättsförening. Av den orsaken yrkar jag på att samtliga avgifter slås samman*

Beslut:



HSB Brf Ängdala ordinarie föreningsstämma 2014

Motion från Claes Liljegren angående sammanslagning av samtliga avgifter på avin

Styrelsens yttrande utom Claes Liljegren:

För att kunna slå samman alla avgifterna krävs det att insatsen ändras till andelstal i våra stadgar.

*Utdrag från stadgar "§ 31 **Insats** och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av **insats** skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder."*

För att ändra stadgarna behöver man hålla två på varandra följande stämmor, den ena med två tredjedels majoritet och den andra med enkel majoritet.

Styrelsen bifaller motionen med reservation för att stadgeändring går igenom och att inte berörda lägenheters avgift påverkas.

Malmö 2014-10-01

Susanne Larsson

Cecilia Bothén

Gustav Elfving

Jusse Mårtensson

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.

Egna anteckningar.

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.