



ÅRSREDOVISNING

1/5 2013 – 30/4 2014

**HSB BRF
ANNEBERG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29 oktober, 2014 kl 19.00.

Lokal: Europaporten, Stadiogatan i Malmö

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 revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Styrelsens förslag ang grillplatser
19. Motioner
20. Avslutning
21. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING HSB BRF ANNEBERG I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-05-01 – 2014-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:
Arkitekten 1-5

Fastigheternas adresser är: Arkitektgatan 1-55

Fastigheterna innehåller:
315 st lägenheter

I fastigheten finns:
7 st bostadshus
27 st trapphus

Föreningens 315 st bostäder fördelar sig enligt följande:

63 st	2 r o k
222 st	3 r o k
30 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 26515,5kvm

Lägenheternas medelyta 84,2 kvm.

Föreningens byggnader färdigställdes år 1967

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 204 st
P-platser som hyrs ut uppgår till 140 st.



FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 oktober 2013, på Europaporten.

Närvarande var 137 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls den 25 mars 2014

Närvarande var 54 röstberättigade medlemmar.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande Jörgen Wiberg t o m 2014-06-04 Inge Harved fr o m 2014-06-11

Vice ordförande Inge Harved t o m 2014-06-11 Margareta Elving fr o m 2014-06-11

Sekreterare Irene Lloyd

Studieorganisatör Margareta Elving

Utsedd av HSB Kjell-Åke Svensson

Suppleant Peter Walter

Suppleant Bertil Persson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Irene Lloyd. Jörgen Wiberg har inte haft några uppdrag i föreningen sedan 2014-06-04

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Jörgen Wiberg tom 2014-06-04, Inge Harved, Irene Lloyd och Margareta Elving

REVISORER

Rolf Hjortsman, Jan Gunzelius revisorsuppleant Birgitta Nordström- Jönsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Jeanette Hallberg samt från 25/3 Gun Olsson (sammankallande) och Rolf Olsson

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Bertil Persson, Inge Harved. Suppleanter: Margareta Elving och Peter Walter.

VICEVÄRD

Har varit Fredrik Limås.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 406 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 12 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Målning av entrepartier i låghus

Högtrycksspolning av avloppsstammar och övriga avloppsledningar

Vissa värmefläktar i garaget utbytta



Den 4 juni 2014 blev styrelsen och revisorerna uppmärksammas på att det hade förekommit ekonomiska oegentligheter av ordföranden Jörgen Wiberg.

Styrelsen beslöt samma dag att entlediga Jörgen Wiberg från ordförandeskapet och alla andra uppdrag som han tilldelats under styrelsens konstituering. Han uppmanades att avsäga sig sin post som styrelsemedlem samt att omedelbart lämna tillbaka alla nycklar och annat som var kopplade till hans förtroendeuppdrag. Jörgen Wiberg följde denna uppmaning omedelbart. Styrelsen omkonstruerade sig 2014-06-11 och valde då Inge Harved till ordförande och Margareta Elving till vice ordförande. Därefter har styrelsen i samarbete med Handelsbanken noga gått igenom alla transaktioner på de aktuella kontona. Den summan som angavs 14-06-04, 12,6 miljoner kr, stämde inte. Den korrekta summan var ca 14,6 miljoner kr jämte ränta.

Dessa pengar har Handelsbanken ersatt föreningen med och dessutom alla yrkade direkta kostnader och ersättning för merarbete till de i styrelsen samt revisorerna som arbetat med händelsen.

Föreningen har polisanmält Jörgen Wiberg för urkundsförfalskning och förskingring. Utöver de pengarna som förskingrats från kontona i Handelsbanken, har Jörgen Wiberg förskingrat en i sammanhanget mindre summa från föreningens handkassa. Denna summa har föreningen i sin polisanmälan yrkat få ersatt av Jörgen Wiberg. I det fall Jörgen Wiberg döms att betala denna ersättning vid kommande rättegång men inte har möjlighet att betala, har föreningen en försäkring som täcker förlusten utöver en mindre självrisk.

Föreningen kommer därför inte att lida någon ekonomisk förlust utöver självrisken i försäkringen, en summa i storleksordningen på en promille av det totala beloppet.

I sammanhanget bör det påpekas att Handelsbanken har agerat mot föreningen på ett utomordentligt korrekt och positivt sätt. Handelsbanken har visat mycket god vilja i arbetet med att hålla föreningen skadeslös. Styrelsen har i även fortsättningsvis fullt förtroende för Handelsbanken.

Styrelsen har efter händelsen avskaffat all kontanthantering samt infört regler på det kvarvarande kontot i Handelsbanken så att utbetalningar endast kan ske till avräkningskontot i HSB. Dessutom har revisorerna fått en rättighet där man via internet kan kontrollera samtliga transaktioner i detalj på kontot. Därmed har styrelsen förhindrat att en upprepning ska kunna ske.

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Styrelsen har genomfört det stadgeenliga besiktningen

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Samtliga hissar kommer att bytas ut. Påbörjat i April 2014

Garagerenovering påbörjades i Maj 2014. Omfattar renovering av dränering, reparation av samtliga pelare samt skador i garaget.

Målning av garage invändigt, utbyte av de gamla värmefläktarna samt ombyggnad av värmesystem och renovering av spolplatser

Asfaltering av p-platserna är planerad men det är osäkert om detta hinns men under verksamhetsåret.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna under verksamhetsåret.

Avgiften för garageplatserna höjs med 50 kr och avgifterna för p-platserna höjs med 50 kr från 2015-01-01.



EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	16 119	17 029	15 242	15 221	14 974
Rörelsens kostnader	-13 676	-14 902	-14 008	-11 939	-11 895
Finansiella poster, netto	-1 443	-1 613	-1 629	-1 695	-1 988
Årets resultat	1 000	515	-396	1 587	1 091
Likvida medel & fin. placeringar	12 758	10 666	9 948	7 424	5 408
Skulder till kreditinstitut	38 245	36 317	36 728	37 146	37 566
Fond för yttre underhåll	10 103	9 131	9 424	9 795	9 591
Balansomslutning	55 650	53 299	52 587	52 199	51 471
Fastighetens taxeringsvärde	184 169	161 361	161 361	161 361	161 361
Balanserat resultat	2 165	2 622	2 725	766	-120

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 621 915
Disposition enligt stämmobeslut 2013	515 051
Årets resultat	1 000 138
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 571 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	599 048
Summa till stämmans förfogande	3 165 152



HSB Brf Anneberg i Malmö

Resultaträkning		2013-05-01	2012-05-01
		2014-04-30	2013-04-30
Nettoomsättning	Not 1	16 119 189	17 029 451
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 955 863	-9 297 292
Löpande underhåll	Not 3	-841 608	-949 284
Periodiskt underhåll	Not 4	-599 048	-1 375 021
Fastighetskatt/avgift		-403 008	-404 760
Tomträttsavgäld	Not 5	-1 187 960	-1 187 960
Avskrivningar	Not 6	-1 688 749	-1 687 319
Summa fastighetskostnader		<u>-13 676 236</u>	<u>-14 901 635</u>
Rörelseresultat		2 442 953	2 127 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 494	6 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 449 309</u>	<u>-1 619 223</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 442 815</u>	<u>-1 612 765</u>
Årets resultat		1 000 138	515 051



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning	2014-04-30	2013-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 39 662 610	41 351 359
Pågående byggnation	Not 8 168 750	0
	<u>39 831 360</u>	<u>41 351 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 9 12 758 540	9 308 540
	<u>12 758 540</u>	<u>9 308 540</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>52 589 900</u>	<u>50 659 899</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 477	6 984
Avräkningskonto HSB Malmö	1 876 033	1 352 790
Övriga fordringar	Not 10 354 999	156 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 828 038	1 117 779
	<u>3 060 547</u>	<u>2 633 866</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	18	4 951
	<u>18</u>	<u>4 951</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>3 060 565</u>	<u>2 638 817</u>
Summa tillgångar	<u>55 650 465</u>	<u>53 298 716</u>



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning		2014-04-30	2013-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll		10 103 343	9 131 391
		<u>11 172 343</u>	<u>10 200 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 165 015	2 621 916
Årets resultat		1 000 138	515 051
		<u>3 165 152</u>	<u>3 136 967</u>
Summa eget kapital		<u>14 337 495</u>	<u>13 337 358</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>37 816 886</u>	<u>35 905 030</u>
		37 816 886	35 905 030
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	428 148	411 648
Leverantörsskulder		627 175	1 072 062
Fond för inre underhåll		373 534	388 071
Övriga skulder	Not 15	29 112	40 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>2 038 115</u>	<u>2 143 729</u>
		3 496 083	4 056 328
Summa skulder		<u>41 312 969</u>	<u>39 961 358</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 650 465</u>	<u>53 298 716</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		40 893 200	40 893 200
varav frigjorda		221 000	221 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf Anneberg i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 42-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,5 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2047 enligt nuvarande plan.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

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 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 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	2014-04-30	2013-04-30
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	102 685	123 076
Revisorsarvode	22 250	22 124
Löner och andra ersättningar	27 860	23 200
	<u>152 795</u>	<u>168 400</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	55 075	72 346
Övriga kostnader anställda	570	0
	<u>55 645</u>	<u>72 346</u>
Gemensamma ersättningar		
Sociala kostnader	32 889	21 048
	<u>32 889</u>	<u>21 048</u>
Totalt	241 329	261 794

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2013-05-01	2012-05-01
	2014-04-30	2013-04-30
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	14 837 661	14 485 994
Hysesintäkter	704 438	707 672
Intäkter el	520 387	1 619 504
Övriga intäkter	56 703	216 281
	16 119 189	17 029 451
Not 2	Drift	
Personalkostnader	241 329	261 794
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 845 690	1 771 395
El	1 345 228	1 711 381
Uppvärmning	2 817 323	3 142 910
Vatten	701 172	658 689
Sophämtning	160 601	154 179
Övriga avgifter	863 442	617 060
Förvaltningsarvoden	382 484	387 170
Övriga driftskostnader	598 594	592 714
	8 955 863	9 297 292
Not 3	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	68 424	80 900
Material i löpande underhåll	189 558	135 339
Löpande underhåll av bostäder	19 041	6 949
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	4 500	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 446	34 257
Löpande underhåll av installationer	21 769	27 305
Löpande underhåll Va/sanitet	56 350	111 229
Löpande underhåll värme	74 052	40 979
Löpande underhåll ventilation	33 242	10 338
Löpande underhåll el	82 483	128 858
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	7 040	18 752
Löpande underhåll hissar	122 106	94 750
Löpande underhåll markytor	55 381	41 382
Löpande underhåll garage och p-platser	21 250	969
Försäkringsskador	83 966	217 277
	841 608	949 284
Not 4	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll	0	22 516
Material i periodiskt underhåll	16 088	2 555
Periodiskt underhåll bostäder	50 000	0
Periodiskt underhåll lokaler	0	11 700
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	70 223
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	1 070 459
Periodiskt underhåll installationer	52 562	28 019
Periodiskt underhåll va/sanitet	290 938	15 613
Periodiskt underhåll el	0	139 111
Periodiskt underhåll markytor	19 063	0
Periodiskt underhåll garage och p-plats	170 397	14 825
	599 048	1 375 021
Not 5	Tomträttsavgäld	
Tomträttsavgäld	1 187 960	1 187 960
Not 6	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	1 688 749	1 687 319
	1 688 749	1 687 319



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 7 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 875 828	63 858 328
Årets investeringar	0	1 017 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 875 828	64 875 828
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-23 524 469	-21 837 150
Årets avskrivningar	-1 688 749	-1 687 319
Utgående avskrivningar	-25 213 218	-23 524 469
Bokfört värde Byggnader	39 662 610	41 351 359
Bokfört värde Byggnader och Mark	39 662 610	41 351 359
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	133 000 000	126 000 000
Byggnad - lokaler	2 169 000	2 361 000
	135 169 000	128 361 000
Mark - bostäder	49 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	0	0
	49 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde totalt	184 169 000	161 361 000
Not 8 Pågående byggnation		
Årets investeringar, hissar, förväntas färdiga 2015 och uppgå till ungefär 6 mkr	168 750	0
Pågående nyanläggningar	168 750	0
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	12 757 840	9 307 840
	12 758 540	9 308 540



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2014-04-30		2013-04-30		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		334 834		150 401	
Skattekonto		6 955		5 912	
Övriga fordringar		13 210		0	
		354 999		156 313	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		0		35 618	
Upplupna intäkter		237 994		552 966	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		590 044		529 195	
		828 038		1 117 779	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	0	9 131 391	2 621 916	515 051
Resultatdisponering under året				515 051	-515 051
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-599 048	599 048	
Avsättning år 2013 yttre fond			1 571 000	-1 571 000	
Årets resultat					1 000 138
Belopp vid årets slut	1 069 000	0	10 103 343	2 165 015	1 000 138
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	831013	3,43%	2015-01-30	1 897 864	39 744
Swedbank Hypotek	2656303837	3,39%	2017-04-25	3 223 215	36 316
Swedbank Hypotek	2656303787	3,30%	2015-01-23	3 372 500	38 000
Swedbank Hypotek	2656303746	3,38%	2017-04-25	3 372 500	38 000
Swedbank Hypotek	2658045709	3,20%	2017-11-24	6 282 500	70 000
Stadshypotek	774628	4,86%	2016-03-01	6 295 100	64 400
Stadshypotek	934936	2,63%	2015-09-30	6 284 250	63 000
Stadshypotek	935125	3,54%	2018-09-30	2 338 250	23 500
Stadshypotek	519736	4,45%	2014-06-01	3 319 524	35 983
Stadshypotek	838770	1,96%	2016-04-30	1 859 330	19 204
				38 245 033	428 147
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 816 886
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 104 298



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2014-04-30	2013-04-30
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	428 148	411 648
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 235	25 017
Arbetsgivaravgifter	10 721	15 540
Mervärdesskatt	156	260
	29 112	40 817
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	232 030	261 173
Övriga upplupna kostnader	482 259	521 889
Förutbetalda hyror och avgifter	1 323 826	1 360 667
	2 038 115	2 143 729

Malmö 18/9 - 2014
Ijge Harved
Margareta Elving
Irene Lloyd
Kjell Åke Svensson

Vår revisionsberättelse har 30/09 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
Revisionsberättelsen avviker från standardformuleringen.

Jan Gunzelius
Av föreningen vald revisor
Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Rolf Hjortsman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Anneberg i Malmö, org.nr. 746000-5593

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anneberg i Malmö för räkenskapsår 2013-05-01—2014-04-30.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 30 april 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Anneberg i Malmö för räkenskapsår 2013-05-01—2014-04-30.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

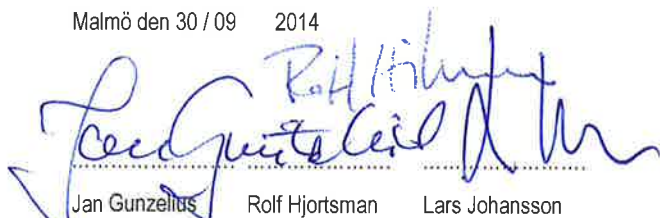
Grund för uttalanden med avvikande mening

Som framgår av förvaltningsberättelsen är styrelsens tidigare ordförande Jörgen Wiberg föremål för polisutredning avseende bl a förskingring av föreningens medel. Föreningen är enligt uppgift skadeslös efter ersättning från föreningens bank, vilket dock inte påverkar vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Uttalanden med avvikande mening

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi avstyrker att föreningsstämman beviljar Jörgen Wiberg ansvarsfrihet men tillstyrker att föreningsstämman beviljar övriga styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30 / 09 2014



Jan Gunzellus

Rolf Hjortsman

Lars Johansson

Av föreningen
vald revisor

Av föreningen
vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Förslag från styrelsen ang grillplatser och uteplatser

Flera medlemmar har hört av sig till styrelsen angående grillplatser och uteplatser.

Föreningen har redan idag ett stort antal bänkar utplacerade inom området.

Grillning på gården är idag tillåten under förutsättning att man tar hänsyn till de som bor i närheten och att man håller i ordning efter sig. Man kan tex använda en egen grill på gräsmattan om man inte placerar den nära husen och grillar med förstånd. Användning av engångsgrill är inte lämpligt av flera anledningar.

Någon iordningställd grillplats finns inte.

Styrelsen vill därför undersöka möjligheten att anordna en eller några platser med en enkel grill tex i form av ett betongrör och ett galler samt någon bänk med bord och ev ett vindskydd.

I första hand vill styrelsen anordna en plats på försök för att utöka antalet om behov finns samt att det fungerar utan störningar.

Förslag:

Styrelsen ges i uppdrag att undersöka möjligheterna att anordna grillplats med ovanstående som underlag samt om styrelsen finner det lämpligt, anordna en eller några sådana platser.

MOTION ANGÅENDE TRÄDGÅRDSANLÄGGNINGEN VID
HOLMASTIGEN!

DEN 3/6-14 PLANTERADES PELARGONIOR I
RUNDLARNASOM FINNS DÄR, (5 STYCKEN). DET BLEV
MYCKET FINT, MEN TILL VILKEN NYTTA? ATT LÄGGA
NER SÅ MYCKET ARBETE OCH PENGAR TYCKER VI
ÄR BORTKASTAT. TRÄDEN SOM STÅR DÄR SKYMMER
DEN FINA PLANTERINGEN. ÄVEN DOM SOM UTFÖRDE
JOBDET TYCKTE LIKADANT!

FÖR ATT FÅ NÅGON GLÄDJE AV PLANTERINGEN
YRKAR VI PÅ ATT TRÄDEN SOM STÅR DÄR, ANTINGEN
FÄLLS, ELLER BESKÄRS MYCKET! EFTER DETTA
HADDE PLANTERINGEN BLIVIT EN RIKTIG GAS FÖR
T. EX. GRILLNING, ELLER EN STUNDS AVKOPPLING!

MALMÖ DEN 6/6 2014.

Rolf Olsson, Kerstin Olsson
LGH 173

Jan Olsson, Göran Olsson
LGH 171

Svar till motion ang trädgårdsanläggningen vid Holmastigen

Styrelsen har full förståelse för motionärernas synpunkter.

När det gäller att fälla träd anser vi dock att man ska vara försiktig, träd är värdefulla i miljön. Därför anser vi att vi bör gå försiktigt fram och nöja oss med att ta bort ett av träden under innevarande höst

Förslag:

att fälla det södra av de 2 träden på platsen och avvakta för att se resultatet av detta.

I övrigt anses motionen som besvarad.

Motion till föreningsstämman i Brf Anneberg, Malmö.

Ökad tillgänglighet till höghusen Arkitektgatan 37 – 55.

Vårt bostadsområde är ett av de områden i Malmö med högst medelålder. För att alla de som vill bo kvar i området så länge som möjligt utgör de sex trappstegen upp till våningsplan 1 ett stort hinder. Även för småbarnsfamiljer som kan tänkas flytta hit, utgör de sex trappstegen en negativ faktor.

I höghusen kan tillgängligheten ökas genom tillträde till hissarna via källarplanet. Detta kan ske genom anordnande av sluttande ramp, enkel hiss (typ skruvhiss) eller annan lämplig lösning som möjliggör tillträde med rollator, el-scooter eller barnvagn.

Ökad tillgänglighet i höghusen skulle höja attraktiviteten för området och för dem som bor i låghusen och drabbas av rörelsehinder skulle möjligheten finnas att stanna kvar i området genom en flytt till något av höghusen.

Förslaget innebär naturligtvis ett antal frågeställningar om tekniska möjligheter, kostnader, byggnadslov mm. För att inte belasta styrelsen föreslår jag att en arbetsgrupp tillsätts med uppdrag att utreda olika möjligheter och ta fram en kostnadsskiss. Det finns säkert kompetens tillgänglig bland föreningens medlemmar.

Jag föreslår stämman besluta

- att uppdra åt styrelsen att tillsätta en arbetsgrupp i enlighet med förslaget
- att uppdra åt styrelsen att inrätta ett tillfälligt bokföringskonto som tillförs förslagsvis 5000 kr för täckande av eventuella utredningskostnader.

Malmö den 23 maj 2014



Jan Steimer

Svar till motion ang tillgänglighet till höghusen

När det gäller rullstolshissar mellan entrén och trapphusen är det en fråga som kommunen hanterar. De hissar som finns får användas efter beslut av kommunen.

Källartrapporna är i dåligt skick på samtliga hus inklusive trapporna till garaget. Det är nödvändigt med en renovering inom de närmsta åren, en renovering som sannolikt blir ganska kostsam. I samband med detta är det lämpligt att se över möjligheten att bygga om en trappa till varje hus på ett sådant sätt att transporter underlättas och så att det är möjligt att på ett rimligt sätt transportera rullstolar, barnvagnar, rollatorer osv. Samtidigt kommer detta att underlätta för transporten av sopor som idag är mycket tung och därmed förbättras arbetsmiljön för våra fastighetsskötare.

Förslag:

Styrelsen ges i uppdrag att utreda möjligheterna och kostnaderna för en ombyggnad av källartrapporna i syfte att underlätta för transporter i samband med renovering. Förslag till beslut skall finnas att redovisa för nästa årsstämma.

I övrigt anses motionen som besvarad.

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.