



ÅRSREDOVISNING

1/5 2014 – 30/4 2015

**HSB BRF
ANNEBERG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 21 oktober, 2015 kl 19.00.

Lokal: Europaporten, Stadiongatan 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. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst $\frac{3}{4}$ majoritet krävs). Första beslutet togs på extra föreningsstämma 2015-05-19. Stämman beslutade då enhälligt att anta styrelsens stadgeförslag men med följande ändringar:
Texten på försättsbladet till stadgarna ändras till "Stadgar för HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Malmö".
Räkenskapsåret ändras från brutet räkenskapsår till kalenderår med de följdändringar som detta medför.



Styrelsens ledamöter väljs på två år och årsstämman väljer styrelseordförande på ett år bland de valda styrelseledamöterna.

Styrelsen ska konstituera sig med en vice ordförande.

19. Styrelsens redovisning av uppdrag från föregående stämma
20. Motioner
21. Avslutning
22. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Anneberg i Malmö

Org nr 746000-5593

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-05-01 - 2015-04-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014-2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheterna Arkitekten 1-5 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adresser är Arkitektgatan 1 – 55, ojämna nummer i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	63
3	222
4	30
Garage	204
Parkeringsplatser	140
Total lägenhetsyta	26515,5 kvm

Lägenheternas medelyta 84,2 kvm.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 oktober

Närvarande var 126 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Inge Harved
Vice ordförande	Margareta Elving
Sekreterare	Peter Mann
Studieorganisatör	Migjen Shaqiri
Utsedd av HSB	Kjell-Åke Svensson
Suppleant	Peter Walter
Suppleant	Irene Lloyd

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Harved och Margareta Elving. samt suppleanten Peter Walter. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Inge Harved
Margareta Elving
Peter Mann
Migjen Shaqiri

Revisorer

Rolf Hjortsman och Jan Gunzelius samt revisor från BoRevision AB , utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gun Olsson sammankallande, Rolf Olsson samt Jeanette Hallberg.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Inge Harved och Margareta Elving, suppleanter Irene Lloyd och Migjen Shaqiri.

Vicevärd

Fredrik Limås .

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av pelare och brunnar i garage

Renovering av dränering vid garage

S



Nya fläktar i garage

Utbyte av hissar, 1 hiss återstår 1/5 2015

Renovering av genomförningar på tak i samtliga hus

Tilläggsisolering av tak i samtliga hus

Utbyte till LED-lampor i samtliga lyktstolpar utomhus

Spolning och renovering av samtliga dagavlopp

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2014.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder ska finansieras i första hand med egna medel och med nya lån om så erfordras.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2015-07-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 746 613 kr. Under året har föreningen amorterat 6 498 421 kr.

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

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 420 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Ekonomisk ställning och resultat

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	19 777	16 119	17 029	15 242	15 221
Rörelsens kostnader	-16 950	-13 676	-14 902	-14 008	-11 939
Finansiella poster, netto	-1 202	-1 443	-1 613	-1 629	-1 695
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	1 626	1 000	515	-396	1 587
Likvida medel & fin. placeringar	7 592	12 758	10 666	9 948	7 424
Skulder till kreditinstitut	31 747	38 245	36 317	36 728	37 146
Fond för yttre underhåll	8 042	10 103	9 131	9 424	9 795
Balansomslutning	52 382	55 650	53 299	52 587	52 199
Fastighetens taxeringsvärde	184 169	184 169	161 361	161 361	161 361
Balanserat resultat	5 227	2 165	2 622	2 725	766
Soliditet %	30%	26%	25%	24%	25%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	2 165 015
Disposition enligt stämmobeslut 2014	1 000 138
Årets resultat	1 625 508
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 743 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 804 627
Summa till stämmans förfogande	6 852 288

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 852 288
-------------------------	-----------

S



HSB Brf Anneberg i Malmö

Resultaträkning		2014-05-01	2013-05-01
		2015-04-30	2014-04-30
Nettoomsättning	Not 1	19 776 589	16 119 189
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 872 672	-7 733 457
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-314 925	-241 329
Löpande underhåll	Not 4	-847 738	-841 608
Periodiskt underhåll	Not 5	-3 804 628	-599 048
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 121 113	-981 078
Fastighetskatt/avgift		-413 235	-403 008
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 335 263	-1 187 960
Avskrivningar	Not 8	-1 239 932	-1 688 749
Summa fastighetskostnader		<u>-16 949 506</u>	<u>-13 676 236</u>
Rörelseresultat		2 827 083	2 442 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 032	6 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 218 607</u>	<u>-1 449 309</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 201 575</u>	<u>-1 442 815</u>
Årets resultat		1 625 508	1 000 138
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 625 508	1 000 138
Avsättning underhållsfond		<u>-1 743 000</u>	<u>-1 571 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>3 804 628</u>	<u>599 048</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>2 061 628</u>	<u>-971 952</u>
Överskott		3 687 136	28 186



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning	2015-04-30	2014-04-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 38 422 677	39 662 610
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10 5 049 300	168 750
	<u>43 471 977</u>	<u>39 831 360</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 11 700	12 758 540
	<u>700</u>	<u>12 758 540</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>43 472 677</u>	<u>52 589 900</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 339	1 477
Avräkningskonto HSB Malmö	7 592 005	1 876 033
Övriga fordringar	Not 12 9 514	20 165
Aktuell skattefordran	326 948	334 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 977 627	828 038
	<u>8 909 433</u>	<u>3 060 547</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	0	18
	<u>0</u>	<u>18</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>8 909 433</u>	<u>3 060 565</u>
Summa tillgångar	<u>52 382 110</u>	<u>55 650 465</u>

5



HSB Brf Anneberg i Malmö

Balansräkning		2015-04-30	2014-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 069 000	1 069 000
Fond för yttre underhåll		8 041 715	10 103 343
		<u>9 110 715</u>	<u>11 172 343</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 226 780	2 165 015
Årets resultat		1 625 508	1 000 138
		<u>6 852 288</u>	<u>3 165 152</u>
Summa eget kapital		<u>15 963 003</u>	<u>14 337 495</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	29 720 305	37 816 886
		<u>29 720 305</u>	<u>37 816 886</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 026 308	428 148
Leverantörsskulder		2 371 994	627 175
Fond för inre underhåll		363 497	373 534
Övriga skulder	Not 17	40 190	29 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 896 811	2 038 115
		<u>6 698 801</u>	<u>3 496 083</u>
Summa skulder		<u>36 419 106</u>	<u>41 312 969</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>52 382 110</u>	<u>55 650 465</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 893 200	40 893 200
<i>varav frigjorda</i>		221 000	221 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf Anneberg i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

Byggnader

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 72 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014.

Inkomstskatt

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 073 066 kr (föregående år 8 073 066 kr)



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30	
Not 1	Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 915 088	14 837 661	
Hysesintäkter	792 220	704 438	
Årsavgift el	738 204	520 387	
Försäkringsersättning	2 863 803	0	
Övriga intäkter	467 274	56 703	
	19 776 589	16 119 189	
Not 2	Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 870 448	1 845 690	
El	1 320 484	1 345 228	
Uppvärmning	3 050 530	2 817 323	
Vatten	730 778	701 172	
Sophämtning	181 970	160 601	
Övriga avgifter	718 462	863 442	
	7 872 672	7 733 457	
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	102 331	102 685	
Revisorsarvode	22 200	22 250	
Löner och andra ersättningar	143 356	27 860	
Summa	267 887	152 795	
Löner och ersättningar	18 130	55 075	
Övriga kostnader anställda	0	570	
Summa	18 130	55 645	
Sociala kostnader	28 908	32 889	
Summa	28 908	32 889	
	Totalt	314 925	241 329
Not 4	Löpande underhåll		
Löpande underhåll	34 437	68 424	
Material i löpande underhåll	295 042	189 558	
Löpande underhåll av bostäder	2 882	19 041	
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	24 326	4 500	
Löpande underhåll tvättutrustning	9 292	2 446	
Löpande underhåll av installationer	35 887	21 769	
Löpande underhåll Va/sanitet	84 161	56 350	
Löpande underhåll värme	42 849	74 052	
Löpande underhåll ventilation	17 515	33 242	
Löpande underhåll el	25 922	82 483	
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	4 394	7 040	
Löpande underhåll hissar	96 651	122 106	
Löpande underhåll markytor	63 663	55 381	
Löpande underhåll garage och p-platser	3 661	21 250	
Försäkringskador	107 056	83 966	
	847 738	841 608	
Not 5	Periodiskt underhåll		
Material i periodiskt underhåll	18 516	16 088	
Periodiskt underhåll bostäder	0	50 000	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	497 500	0	
Periodiskt underhåll installationer	0	52 562	
Periodiskt underhåll va/sanitet	125 000	290 938	
Periodiskt underhåll ventilation	74 556	0	
Periodiskt underhåll markytor	237 500	19 063	
Periodiskt underhåll garage och p-plats	2 851 556	170 397	
	3 804 628	599 048	



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter		2014-05-01	2013-05-01
		2015-04-30	2014-04-30
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	862 415	748 859
	Revisionsarvoden	19 100	20 013
	Övriga externa kostnader	<u>239 598</u>	<u>212 206</u>
		1 121 113	981 078
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	1 335 263	1 187 960
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	<u>1 239 932</u>	<u>1 688 749</u>
		1 239 932	1 688 749



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2015-04-30	2014-04-30
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 875 828	64 875 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 875 828	64 875 828
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-25 213 219	-23 524 469
Årets avskrivningar	-1 239 932	-1 688 749
Utgående avskrivningar	-26 453 151	-25 213 218
Bokfört värde Byggnader	38 422 677	39 662 610
Bokfört värde Byggnader och Mark	38 422 677	39 662 610
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	2 169 000	2 169 000
	135 169 000	135 169 000
Mark - bostäder	49 000 000	49 000 000
Mark - lokaler	0	0
	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde totalt	184 169 000	184 169 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	168 750	0
Årets investeringar, hissar, färdiga år 2015 och kommer att uppgå till ung. 6,5 mkr.	4 880 550	168 750
Pågående nyanläggningar	5 049 300	168 750
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	0	12 757 840
	700	12 758 540

S



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter

2015-04-30

2014-04-30

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	9 514	6 955
Övriga fordringar	0	13 210
	9 514	20 165

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	46 512	0
Upplupna intäkter	268 001	237 994
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	663 114	590 044
	977 627	828 038

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	0	10 103 343	2 165 015	1 000 138
Resultatdisponering under året				1 000 138	-1 000 138
Anspråkstagande 2014 av yttre fond			-3 804 628	3 804 628	
Avsättning år 2014 yttre fond			1 743 000	-1 743 000	
Årets resultat					1 625 508
Belopp vid årets slut	1 069 000	0	8 041 715	5 226 780	1 625 508

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2656303837	3,39%	2017-04-25	3 177 820	36 316
Swedbank Hypotek	2656303746	3,38%	2017-04-25	3 325 000	38 000
Swedbank Hypotek	2658045709	3,20%	2017-11-24	6 195 000	70 000
Stadshypotek	774628	4,86%	2016-03-01	5 618 900	1 288 000
Stadshypotek	934936	2,63%	2015-09-30	6 221 250	63 000
Stadshypotek	935125	3,54%	2018-09-30	2 091 500	470 000
Stadshypotek	968414	1,91%	2016-06-01	3 285 700	33 104
Stadshypotek	965878	1,96%	2016-04-30	1 831 442	27 888
				31 746 612	2 026 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 720 305

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen
 Genomsnittsränta vid årets utgång

21 615 072
 nej
 3,19%



HSB Brf Anneberg i Malmö

Noter	2015-04-30	2014-04-30
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 026 308	428 148
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 614	18 235
Arbetsgivaravgifter	14 372	10 721
Mervärdesskatt	204	156
	<u>40 190</u>	<u>29 112</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	79 177	232 030
Övriga upplupna kostnader	481 057	482 259
Förutbetalda hyror och avgifter	1 336 577	1 323 826
	<u>1 896 811</u>	<u>2 038 115</u>

Malmö 25/6 - 2015

Inge Harved

Migjen Shaqiri

Kjell Ake Svensson

Margareta Elving

Peter Mann

Vår revisionsberättelse har 29/6 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisningJan Gunzelius
Av föreningen vald revisorLars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisorRolf 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 året 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 redovisningssed. 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 2015-04-30 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 Anneberg i Malmö för år 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 beträffande 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.

Uttalanden

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

Malmö 29/06

2015


Jan Gunzellius

Av föreningen vald revisor

Borevision AB


Rolf Hjortsman

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



HSB Brf Anneberg i Malmö

Kassaflödesanalys	2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 625 508	1 000 138
Avskrivningar	1 239 932	1 688 749
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 865 440</u>	<u>2 688 887</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-132 914	163 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 202 718	-627 548
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 935 245</u>	<u>2 225 204</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 880 550	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	12 757 840	12 757 840
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>7 877 290</u>	<u>12 757 840</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-8 096 581	1 911 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-8 096 581</u>	<u>1 911 856</u>
Årets kassaflöde	5 715 954	16 894 900
Likvida medel vid årets början	1 876 051	1 357 741
Likvida medel vid årets slut	7 592 005	1 876 051

1-2015

Arkiv 2015-06-23.

MOTION till Bostadsrättsföreningen Annebergs årsstämma 2015.

Med tanke på att det diskuteras väldigt mycket energisparande mm i bl a bostadsrättsföreningar och föreningens trappljus är kopplat till rörelsevakt, så anser jag att också entréljusen i höghusen bör vara kopplade till rörelsevakt, så dessa inte är tända hela natten. Detta måste vara energislöseri enligt min mening. Dessa entréljus tänds i dag i samband med att ytterbelysningen tänds, detta är onödigt.

Jag yrkar därför;

-Att föreningen snarast ändrar entréljuset i bl a höghusen (finns det samma system i låghusen så gäller förslaget för dessa också), så att ljuset tänds med rörelsevakt och är tänt lika lång tid som i trapporna.

Malmö 2015-06-21

Kerstin Hemberg

Kerstin Hemberg

Arkitektgatan 37, lägenhet nr; 294

Tel. 040-81425

Mail; kerstin.hemberg@hotmail.com



Svar Motion 1-2015 ang belysning i höghusens entreer

Styrelsen håller med motionären om att det är viktigt att spara energi och därmed kostnader för föreningen och välkomnar alla idéer inom detta område.

I låghusens entréer sitter idag LED-lampor.

I höghusen är det för närvarande lågenergilampor i ett format som ännu inte finns tillgängligt som LED-lampor.

Föreningen byter alltid ut till LED-lampor när en lampa går sönder och om det finns lämplig LED-lampa tillgänglig.

Att byta ut befintliga armaturer till armaturer med rörelsevakt eller att montera separat rörelsevakt skulle innebära en kostnad som tar så lång tid att spara in att den är längre än armaturens livslängd. Ett sådant byte måste göras av behörig elektriker.

Dessutom innebär det en större känsla av säkerhet om ljuset i entrén är tänd redan innan man kommit in i entrén.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

2-2015

Aukon 150630

Motion till årsstämman 2015 med Brf Anneberg, Malmö

Vi är många i föreningen som cyklar. Det är positivt att vi har en tillgång till en luftpump, men vi saknar ett utrymme där vi kan serva våra cyklar.

Jag föreslår årsmötet att uppdra åt styrelsen

att undersöka möjligheten att inrätta en lokal med tillgång till el och vatten för service och underhåll av cyklar.

Malmö 2015-06-29



Hanna Steimer, lgh 291



Svar Motion 2-2015 ang lokal för underhåll av cyklar

Styrelsen kan konstatera att det inte finns något lämpligt utrymme för närvarande som skulle passa föreslagen aktivitet.

Att inreda en annan lokal med vatten och avlopp skulle kosta hundratusentals kronor.

Styrelsen bedömer att intresset är så lågt att det inte går att motivera denna höga utgift.

Om det i framtiden blir något lämpligt utrymme ledigt, kan styrelsen tänka sig att frågan omprövas.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

3-2015

Aukom 150630

Motion till årsstämman 2015 i Brf Anneberg, Malmö

Vår förening är välfungerande på många sätt, men jag saknar sedan jag flyttade hit för tre år sedan en plats där jag kan piska och vädra mattor. Visserligen är dagens dammsugare mycket effektiva, men tyvärr kan de inte ersätta en rejäl piskning någon gång om året.

Jag yrkar därför

att stämman ger styrelsen i uppdrag att anordna en plats i föreningens område för piskning och vädring av mattor.

Malmö 2015-06-29



Hanna Steimer, lgh 291



Svar Motion 3-2015 ang ställning för piskning av mattor

Föreningen har tidigare haft piskställningar som inte användes utan bara utsattes för vandalism.

Dessa togs bort i samband med en ombyggnad av gårdsmiljöerna.
Behovet har inte ökat sedan dess utan snarar minskat.

Det går inte att anordna en piskställning i området, eftersom det då hade blivit långt för vissa att bära tunga mattor över hela gården. Minst 3 piskställningar hade varit nödvändigt.

En piskställning hade kostat minst 50 000 kr att anordna, 3 stycken 150 000 kr. Dessutom tillkommer driftskostnader.

Styrelsen anser inte att denna kostnad är motiverad och har också svårt att se lämpliga platser i vår utomhusmiljö.

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

4-2015

Änkom 150630

Motion till årsstämman 2015 med Brf Anneberg, Malmö

Jag och många med mig upplever brister i informationen från styrelsens sida. Enligt stadgarna är styrelsen skyldig att upprätta en årlig budget, men eftersom den inte är skyldig att presentera densamma för medlemmarna/ägarna, är risken stor att det uppstår ett glapp i informationen mellan styrelse och medlemmar i fråga om föreningens ekonomi. Som det är idag kommer information om vidtagna åtgärder i efterhand genom verksamhetsberättelsen, förutom de knapphändiga och sporadiska uppgifter som kommer via TV-kanalen.

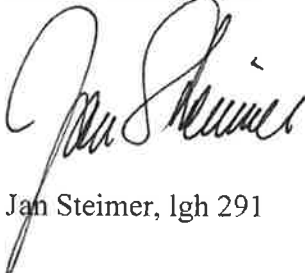
För en större delaktighet för medlemmarna i föreningen efterlyser jag en klart bättre information vad avser planerade åtgärder och budgetering. TV-kanalen är alldeles utmärkt för information om akuta åtgärder, men för budget och planerade åtgärder med tillhörande information vore användande av den befintliga hemsidan ett klart bättre alternativ. Där skulle också förutom åtgärdsplan och budget information om allmänna åtgärder kunna ges efter varje styrelsemöte.

Om jag bor i en hyresrätt så justeras hyran efter förhandling mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen, där jag som medlem har en möjlighet att påverka. I en HSB bostadsrättsförening har styrelsen diktatorisk rätt att justera årsavgiften, dvs. hyran, utan någon som helst förhandling. Därför är behovet av information om föreningens ekonomi absolut nödvändig.

Jag yrkar att föreningsstämman uppdrar åt styrelsen

att årligen för medlemmarna på lämpligt sätt presentera den åtgärdsplan som beslutas, att årligen för medlemmarna presentera den därmed sammanhängande budgeten, och att löpande informera om åtgärder i föreningen som är av allmänt intresse.

Malmö 2015-06-29



Jan Steimer, lgh 291



Svar Motion 4-2015 ang ekonomisk information

Motionären gör ett grundläggande fel när han jämför hyresrätter med bostadsrätter. Hyresrättsfastigheter har alltid ett vinstintresse av sina ägare, privata eller kommunala. En bostadsrättsfastighet ägs av en bostadsrättsförening som i sin tur bostadsrättsinnehavarna äger andelar i. Det finns alltså ingen som ska tjäna pengar på denna typ av boende. Därför är det inte relevant att jämföra hyresgästföreningens begränsade förhandlingsmöjlighet med avgiftsuttaget i en bostadsrättsförening.

När det gäller budgeten är det så i en bostadsrättsförening att det är verksamheten som styr budgeten och inte budgeten som styr verksamheten. Till grund för budgeten ligger bland annat underhållsplanen som sträcker sig 10 år framåt, och delvis ännu längre. Det är ett levande dokument som ändras efter de verkliga behoven, ny behov kan uppstå, andra kan skjutas på framtiden eller tas bort. Det finns alltså ingen speciell tidpunkt då man fastställer planen utan ändringsmöjligheter. Styrelsens årliga besiktning av fastigheterna har stor påverkan på underhållsplanen i närtid. Därmed faller första att-satsen i motionen.

Den största delen av budgeten är löpande kostnader som kapitalkostnader, värmekostnader, fastighetsskötsel, tomträttskostnader etc. Styrelsen jobbar löpande med att hålla dessa kostnader så låga som möjligt men påverkansmöjligheten är ytterst begränsad. Budgeten är en löpande budget på 5-årsbas med en översiktlig 10 års del. Budgeten är ett hjälpmedel för styrelsen att hålla kontroll på intäkter och utgifter och är inte det minsta styrande för verksamheten.

Att redovisa budgeten skulle inte medföra någon som helst ökad boendedemokrati. Budgeten är dessutom enbart en prognos som kan frångås när akuta behov uppstår.

Nya anläggningar får endast beslutas på föreningens stämma antingen genom att medlemmar skriver motioner till stämman eller att stämman beslutar enligt förslag från styrelsen. Styrelsen har aldrig rätt att ta egna beslut i frågor som inte är underhållsfrågor i den löpande verksamheten.

Föreningens huvudkanal för information enligt stämmobeslut är tv-slingan. Här redovisas bland annat pågående och kommande projekt.

Det är inte möjligt att redovisa projekt innan anbuds tiden gått ut och beslut tagits om att acceptera ett beslut. Innan dess är ärendet enligt lag sekretessbelagt.

Därmed faller andra att-satsen.

Det är styrelsens uppfattning att information skall ges via tv-slingan så långt detta är möjligt. Viss information är nödvändigt att anslå på anslagstavlorna medan annan information kan vara av sådan art att det är lämpligt att ge skriftlig information till alla i deras brevlådor. Så har också skett hitintills och styrelsen har fått beröm av ett stort antal medlemmar om den nuvarande informationspolicyn. Det är styrelsens avsikt att fortsätta att ge information när den finns att tillgå och på det sätt som i det aktuella fallet lämpligt.

Därmed är tredje att-satsen besvarad.



Styrelsen yrkar avslag på första och andra att-satsen och anser att tredje att-satsen är 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.