



ÅRSREDOVISNING

1/9 2016 – 31/8 2017

**HSB BRF
ALMHÖG
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Almhög i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 2018-02-12. På stämman fattas andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Det första beslutet om nya stadgar togs på extra föreningsstämman 2017-11-27 då stämman med 15 röster för och 6 röster emot, beslutade att anta de nya stadgarna, Normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Tid: Måndagen den 12 februari kl. 19.00

Lokal: Källarlokalen, Solvändegatan 5

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. Fråga om närvarorätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Andra beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst 3/4 majoritet krävs).
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
17. Val av revisor och eventuell suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
20. Avslutning
21. Övriga frågor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:746000-5437

HSB Brf Almhög i Malmö

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Almhög i Malmö

Org nr 746000-5437

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 – 2017-08-31

föreningens 57:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	4
2	140
3	120
4	16
Lokaler, hyresrätt	1
Parkeringsplatser	194

Total lägenhetsyta 18.062 kvm

Total lokalyta 95,5 kvm.

Lägenheternas medelyta 64,5 kvm.

5



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Under de senaste två åren har hela utemiljön rustats upp totalt med all växtlighet, plattytter, sittgrupper och lekplatser. Dränering har skett kring våra fastigheter. Staket har satts upp enligt önskemål från bostadsrättsinnehavarna.

Del av fasad har renoverats med omfogning, ny plåt kring fönster och målning av vissa ytor.

Godkända nödbelysningsarmaturer har installerats i Solvändegatan 5 och Rödkullastigen 6 och fortsättning pågår i resterande fastigheter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 februari 2017.

Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar samt 2 st med fullmakter.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Margareta Ragnarsson
Vice ordförande	Hans Remgren
Sekreterare	Jonas Nilsson
Studieorganisatör	Suada Dizdarevic t.o.m. 30/8 2017
Ledamot	Suada Dizdarevic t.o.m. 30/8 2017
Ledamot	Marita Gall f.o.m. 14/2 2017
Utsedd av HSB	Rune Esbjörnsson
Suppleant	Mattias Dahl f.o.m. 14/2 2017
Suppleant	Kaj Gebka t.o.m. 13/2 2017
Suppleant	Dina Eid Musalam

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Ragnarsson och vakant plats efter Suada Dizdarevic samt suppleanterna Mattias Dahl och Dina Eid Musalam. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Margareta Ragnarsson, Hans Remgren, Jonas Nilsson och Marita Gall två i förening.

Revisorer

Lise-Lotte Johansson och Jörgen Hansson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gun Mårtensson och Sevki Gultaslar.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Margareta Ragnarsson och Hans Remgren. Suppleanter: Jonas Nilsson och Marita Gall.

Vicevärd

Från HSB inhyrd vicevärd t.o.m 30/6 2017 därefter deltidsanställd vicevärd Inger Löfquist.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Totalupprustning av utemiljön växtlighet, plattytor, uteplatser och lekplatser. Dessutom har våra fastigheter dränerats. Dessutom har beställning gjorts på 1 st hiss om året i fyra år.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-08-10. Vid besiktningen framkom att fastigheterna är i gott skick. Dock skall vi hålla lite extra kontroll på fönster, balkongpartier och fasader.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: 4 st hissar.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 678 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2016/17 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov med 3% och styrelsen beslöt höja årsavgiften fr o m 2017-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 051 346 kr. Under året har föreningen amorterat 338 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

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.

Väsentliga avtal

Tomträttsavtal finns på Strået 3 och 4. Avtalet lyder på 93.816:- per fastighet och löper ut 31/12 2021.

Medlemsinformation

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 336 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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat

5



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr:746000-5437

HSB Brf Almhög i Malmö

Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	3 021 922	1 607 493	-1 388 429
Resultatdisp. under året				-1 388 429	1 388 429
Ianspråktagan. 2016/17 av yttre fond			-1 221 303	1 221 303	
Avsättning år 2016/17 yttre fond			2 043 000	-2 043 000	
Årets resultat					1 025 756
Belopp vid årets slut	843 440	0	3 843 619	-602 633	1 025 756

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	12 681	12 171	11 706	11 145	10 931
Rörelsens kostnader	-11 457	-13 395	-11 844	-9 947	-10 812
Finansiella poster, netto	-198	-164	-137	-91	-130
Årets resultat	1 026	-1 388	-274	1 108	-11
Likvida medel & fin. placeringar	2 974	3 864	4 292	9 122	9 070
Skulder till kreditinstitut	16 051	13 390	8 656	5 893	6 552
Fond för yttre underhåll	3 844	3 022	4 353	4 256	2 923
Balansomslutning	23 678	21 099	17 737	14 456	15 263
Fastighetens taxeringsvärde	135 404	135 404	119 397	119 397	119 397
Balanserat resultat	-603	1 607	551	-460	885
Soliditet %	22	19	31	40	30
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad/kr/kvm	11	10	10	12	14
Låneskuld/kr/kvm	884	737	477	325	361
Avgift per kr/kvm	678	652	623	595	580

5



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr:746000-5437

HSB Brf Almhög i Malmö

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-602 633
Årets resultat	1 025 756
Summa till stämmans förfogande	423 123

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	423 123
-------------------------	----------------

5



HSB Brf Almhög i Malmö

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	12 681 009	12 170 578
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 078 298	-5 537 458
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-1 545 764	-1 462 073
Löpande underhåll	Not 4	-1 434 367	-1 160 721
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 221 303	-3 348 273
Övriga externa kostnader	Not 6	-688 241	-731 133
Fastighetskostnader			
Fastighetskostnadsavgift		-372 240	-359 080
Tomträttsavgäld	Not 7	-374 652	-374 652
Avskrivningar	Not 8	-741 937	-421 477
Summa fastighetskostnader		-11 456 803	-13 394 867
Rörelseresultat		1 224 206	-1 224 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 478	9 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 928	-173 408
Summa finansiella poster		-198 450	-164 140
Årets resultat		1 025 756	-1 388 429
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 025 756	-1 388 429
Avsättning underhållsfond		-2 043 000	-2 017 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 221 303	3 348 273
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-821 697	1 331 273
Överskott		204 059	-57 156

S

**HSB Brf Almhög i Malmö**

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 20 405 156	7 417 814
Inventarier	Not 10 0	86 875
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 0	9 348 524
	<u>20 405 156</u>	<u>16 853 212</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 12 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>20 405 856</u>	<u>16 853 912</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 176	50 674
Avräkningskonto HSB Malmö	2 973 927	3 864 339
Övriga fordringar	Not 13 55 186	45 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 230 146	284 749
	<u>3 272 435</u>	<u>4 245 415</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>3 272 435</u>	<u>4 245 415</u>
Summa tillgångar	<u>23 678 291</u>	<u>21 099 327</u>

S



HSB Brf Almhög i Malmö

Balansräkning	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	843 440	843 440
Fond för yttre underhåll	3 843 619	3 021 922
	<u>4 687 059</u>	<u>3 865 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-602 633	1 607 493
Årets resultat	1 025 756	-1 388 429
	<u>423 123</u>	<u>219 064</u>
Summa eget kapital	<u>5 110 182</u>	<u>4 084 426</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	15 704 994	13 073 846
	<u>15 704 994</u>	<u>13 073 846</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	346 352	316 352
Aktuell skatteskuld	201 126	1 219 235
Fond för inre underhåll	35 071	24 332
Övriga skulder	535 875	613 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	1 385 819	1 400 085
	<u>2 863 114</u>	<u>3 941 055</u>
Summa skulder	<u>18 568 108</u>	<u>17 014 901</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 678 291</u>	<u>21 099 327</u>



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,35 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp(fakturabelopp).

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 2016/2017.



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 247 911	11 769 478
Hysesintäkter	260 276	238 021
Årsavgift el	0	-1 632
Övriga intäkter	172 822	164 711
	12 681 009	12 170 578
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	956 084	856 830
El	625 536	600 492
Uppvärmning	1 961 391	2 633 971
Vatten	565 017	581 456
Sophämtning	333 319	288 789
Övriga avgifter	636 952	575 920
Summa	5 078 298	5 537 458
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	134 336	155 101
Revisorsarvode	21 322	22 376
Löner och andra ersättningar	56 781	37 351
Summa	212 439	214 828
Löner och ersättningar	769 612	708 939
Uttagsskatt	252 454	239 920
Summa	1 022 066	948 859
Sociala kostnader	305 269	289 746
Övriga gemensamma kostnader	5 990	8 640
Summa	311 259	298 386
Totalt	1 545 764	1 462 073
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	1	1
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	35 785	56 073
Material i löpande underhåll	40 801	49 765
Löpande underhåll av bostäder	124 528	24 923
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	26 941	57 282
Löpande underhåll tvättutrustning	73 841	58 189
Löpande underhåll Va/sanitet	218 999	175 756
Löpande underhåll värme	0	3 188
Löpande underhåll el	105 517	88 271
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	90 695	16 059
Löpande underhåll hissar	56 585	37 105
Löpande underhåll huskropp utvändigt	357 923	47 683
Löpande underhåll markytor	0	426 037
Löpande underhåll garage och p-platser	28 750	38 593
Försäkringsskador	274 004	81 797
Summa	1 434 367	1 160 721
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	264 188	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	49 613
Periodiskt underhåll ventilation	0	15 625
Periodiskt underhåll tele/tv/porttelefon	410 366	0
Periodiskt underhåll hissar	103 687	0
Periodiskt underhåll markytor	443 062	3 283 035
Periodiskt underhåll garage och p-plats	0	0
Summa	1 221 303	3 348 273



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	200 584	303 958
Revisionsarvoden	19 600	20 075
Övriga externa kostnader	468 057	407 100
Summa	688 241	731 133
Not 7		
Tomträttsavgäld		
Tomträttsavgäld	374 652	374 652
Not 8		
Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	655 062	264 332
Markanläggningar	0	49 670
Inventarier	86 875	107 475
Summa	741 937	421 477



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 280 387	31 280 387
Överfört från pågående byggnation	13 642 404	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 922 791</u>	<u>31 280 387</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-24 909 833	-24 645 501
Årets avskrivningar	-605 392	-264 332
Utgående avskrivningar	<u>-25 515 225</u>	<u>-24 909 833</u>
Bokfört värde Byggnader	19 407 566	6 370 554
Ingående anskaffningsvärde mark	153 200	153 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>153 200</u>	<u>153 200</u>
Bokfört värde Mark	153 200	153 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	993 400	993 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	993 400	993 400
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-99 340	-49 670
Årets avskrivningar	-49 670	-49 670
Utgående avskrivningar	<u>-149 010</u>	<u>-99 340</u>
Bokfört värde markanläggning	844 390	894 060
Bokfört värde Byggnader och Mark	20 405 156	7 417 814
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Byggnad - lokaler	<u>404 000</u>	<u>404 000</u>
	95 404 000	95 404 000
Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde totalt	135 404 000	135 404 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	537 375	537 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>537 375</u>	<u>537 375</u>
Ingående avskrivningar	-450 500	-343 025
Årets avskrivningar	-86 875	-107 475
Utgående avskrivningar	<u>-537 375</u>	<u>-450 500</u>
Bokfört värde	0	86 875
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	9 348 524	5 215 219
Överfört till byggnader och mark	-13 642 404	0
Årets investeringar	<u>4 293 881</u>	<u>4 133 305</u>
Pågående nyanläggningar	0	9 348 524
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700



HSB Brf Almhög i Malmö

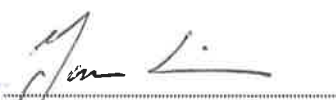
Noter			2017-08-31	2016-08-31	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			55 186	45 653	
			55 186	45 653	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader			220 381	210 175	
Upplupna intäkter			2 382	74 574	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			7 383	0	
			230 146	284 749	
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	843 440	0	3 021 922	1 607 493	-1 388 429
Resultatdisponering under året				-1 388 429	1 388 429
Anspråkstagande 2016/2017 av yttre fond			-1 221 303	1 221 303	
Avsättning år 2016 yttre fond			2 043 000	-2 043 000	
Årets resultat					1 025 756
Belopp vid årets slut	843 440	0	3 843 619	-602 633	1 025 756
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30343441	3,25%	2019-01-28	2 261 760	71 800
SEB Bolån	40555870	0,82%	2017-11-28	2 977 500	30 000
SEB Bolån	29143706	5,06%	2017-11-28	550 000	100 000
SEB Bolån	29339392	1,48%	2020-01-28	1 187 366	32 312
SEB Bolån	38815296	0,77%	2017-12-20	2 940 000	30 000
SEB Bolån	29339406	1,48%	2020-01-28	1 184 720	32 240
SEB Bolån	39913550	0,82%	2017-09-20	4 950 000	50 000
				16 051 346	346 352
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 704 994
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 319 586
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,52%
				2017-08-31	2016-08-31
Ställda säkerheter, Fastighetsinteckningar				20 870 000	20 870 000
varav frigjorda				2 356 000	2 356 000
Ansvarsförbindelser, Fastigo				14 914	13 618



HSB Brf Almhög i Malmö

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	346 352	316 352
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	24 676	18 333
Arbetsgivaravgifter	31 373	23 952
Mervärdesskatt	252 455	239 920
Depositioner	50 368	85 673
	358 871	367 879
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	41 055	36 396
Övriga upplupna kostnader	331 805	393 465
Förutbetalda hyror och avgifter	1 012 959	970 224
	1 385 819	1 400 085
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		


Marita Gall


Jonas Nilsson

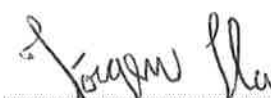

Hans Remgren


Margareta Ragnarsson



Rune Esbjörnsson

Malmö 2011 - 2017

Vår revisionsberättelse har 2011 - 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jörgen Hansson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lise-Lotte Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almhög i Malmö, org.nr. 746000-5437

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almhög i Malmö för året 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Almhög i Malmö för år 2016-09-01 - 2017-08-31.

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

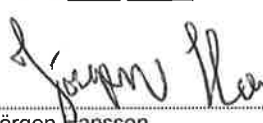
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

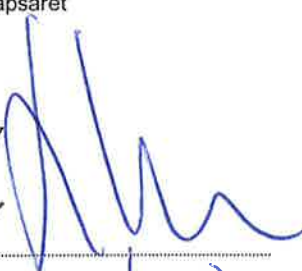
Uttalanden

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

Malmö 20/11 2017


Jörgen Hansson
Av föreningen vald revisor

2017

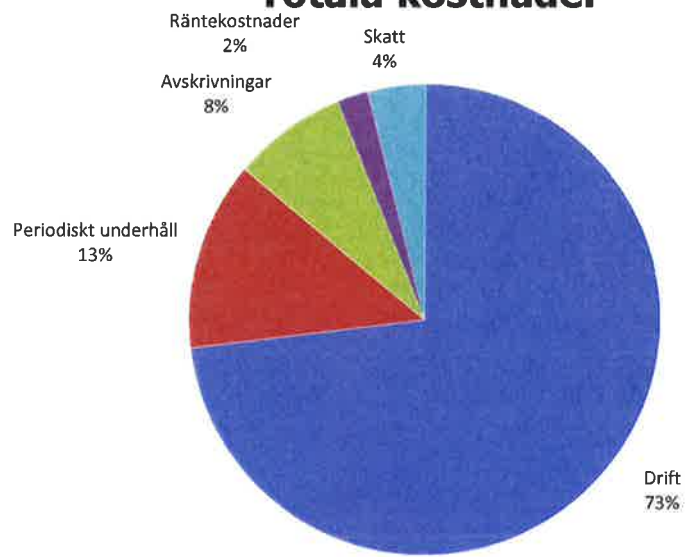

Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Lise-Lotte Johansson
Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Almhög i Malmö**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 025 756	-1 388 429
Avskrivningar	741 937	421 477
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 767 693</u>	<u>-966 952</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	82 568	-75 665
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 077 941</u>	<u>64 217</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>772 320</u>	<u>-978 400</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>4 293 880</u>	<u>4 133 305</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>4 293 880</u>	<u>4 133 305</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>2 631 148</u>	<u>4 683 648</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 631 148</u>	<u>4 683 648</u>
Årets kassaflöde	7 697 348	7 838 553
Likvida medel vid årets början	3 864 339	4 292 395
Likvida medel vid årets slut	2 973 927	3 864 339

Totala kostnader



ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Skuld

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

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

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

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

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

Föreningsavgäld

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

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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

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

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