allabrf.se



ÅRSREDOVISNING

1/5 2015 – 30/4 2016

HSB BRF
ARTISTEN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB BRF Artisten i Malmö

Efter föreningsstämman inbjudes till en måltid bestående av landgång.

Jag anmäler mig till efterföljande måltid.

Sätt X i lämpligt alternativ.

Jag kommer ensam ------

Vi kommer båda ------

Namn

Lägenhet

Talongen lämnas till fastighetskontoret senast 5 oktober

allabrf.se

allabrf.se

Org Nr: 746000-5155

HSB Brf Artisten i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Artisten i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 11 oktober 2016 kl 19.00

Lokal: Festlokalen Söderkullatorget

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisorer och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. beslut om cykelförråd
24. föreningsstämmans avslutande
25. övriga frågor

allabrf.se

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf ARTISTEN I MALMÖ

Org nr 746000-5155

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-05-01 – 2016-04-30
föreningens 52:a 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 färdigställdes 1964 på fastigheterna: Cirkusprinsessan 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt.
Fastigheternas adresser är: Berguvsgatan 9 A – F, Berguvsgatan 11 A – B, Berguvsgatan 13 A – B samt Tornfalksgatan 10 A - B.

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

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

Fastigheterna innehåller:
186 st lägenheter
1 st lokal
2 st miljöhus

I fastigheten finns:
4 st bostadshus
12 st trapphus

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	14
2	37
3	93
4	36
5	6
Lokaler, bostadsrätt	36,5
Parkeringsplatser	119

Total lägenhetsyta 14 526,5 kvm
Total lokalyta 36,5 kvm.
Lägenheternas medelyta 77,3 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 oktober 2015, i egen Festlokal Söderkullagatan 3. Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 20 januari 2016, i egen Festlokal Söderkullagatan 3. Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar, som röstade ja till föreslagen stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls den 17 februari 2016, i egen Festlokal Söderkullagatan 3. Närvarande var 11 röstberättigade medlemmar, som enhälligt röstade för andra beslutet om att ändra föreningens stadgar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Inger Fagerström
Vice ordförande	Fehim Yilmaz
Sekreterare	Diana von Rosen
Studieorganisatör	Per-Ola Öreberg
Ledamot	Lennart Arcombe
Ledamot	Camilla Fransson
Ledamot	Daniel Byrén
Utsedd av HSB	Preben Karlsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Fagerström, Diana von Rosen och Camilla Fransson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Under verksamhetsåret har firmatecknare, två i förening, varit Inger Fagerström, Fehim Yilmaz, Diana von Rosen och Per-Ola Öreberg.

Revisorer

Revisorer har varit Krister Olsson och Jill Borglin, samt revisorer från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Fritidskommittén

Fritidskommittén har bestått av Laila Fridh och Cina Åberg.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Laila Fridh sammankallande, Cina Åberg och Karolina Andersson.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Inger Fagerström har varit ordinarie ledamot i HSB Malmö Fullmäktigen med Fehim Yilmaz som suppleant.

Vicevärd

Har varit Susanne Lovén

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

VVS projektet med utbyte av kall- och varmvattenrör och relining avslutades. Under 2015 har besiktningsanmärkningar åtgärdats. Nu återstår slutreglering.

De delar av fasaderna i Berguvsgatan 9, 11, och 13, som ej var renoverade gjordes under hösten.

Frånluftsfläktarna i Tornfalksgatan 10 har bytts ut, och i samband med detta, byttes och isolerades taken i foajéerna.

Under hösten utförde vi en syn av våra större källarlokaler. Skrev nya kontrakt och justerade priset, då detta inte var gjort sedan 1995.

Under vintern installerades nya hissar i Tornfalksgatan 10.

Nya stadgar antogs enhälligt på två extra stämmor i februari månad.

Vi fällde 4 st träd som stod på gräsmattan mellan Tornfalksgatan 10 och Berguvsgatan 9.
Ett träd var sjukt och de andra stod alldeles för tätt.
Ett nytt träd planterades.

Vi har gjort en översyn av våra balkonger. Det rann in vatten vid regn, som missfärgade gardiner. En smal plåt har satts upp mellan balkongerna.

Årlig stadgeenlig besiktning

Gemensamt med föreningens revisorer har styrelsen företagit stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter och egendom den 25 juni 2015.

Förväntad framtida utveckling

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

Upphandling för el fas-3 kommer att göras tillsammans med brf Berguven, brf Duvhöken och brf Söderkulla. Arbetet med installation, hos oss, kommer att påbörjas först när brf Duvhöken och brf Söderkulla är färdiga.

Översyn av våra extra källarförråd kommer att fortsätta.

I övrigt enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna 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 ekonomi är god.

Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.
Vid årets utgång hade föreningen 238 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.

allabrf.se

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

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	9 463	9 350	9 207	8 937	8 305
Rörelsens kostnader	-8 106	-7 649	-7 364	-10 558	-7 481
Finansiella poster, netto	-657	-676	-529	-134	-52
Skatter	0	0	0	3	42
Årets resultat	700	1 025	1 314	-1 752	814
Likvida medel & fin. placeringar	4 759	8 776	14 665	3 010	4 635
Skulder till kreditinstitut	26 000	26 000	28 323	18 773	3 593
Fond för yttre underhåll	6 914	6 719	6 286	6 271	8 491
Balansomslutning	41 505	41 657	42 227	31 024	17 484
Fastighetens taxeringsvärde	99 235	99 235	99 235	99 235	87 014
Balanserat resultat	4 692	3 862	2 982	4 748	2 529
Soliditet %	32%	31%	28%	34%	70%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr	
Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	4 886 775
Årets resultat	699 919
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-578 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	383 565
Summa till stämmans förfogande	**5 392 259**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 392 259

Styrelsens slutord

Vi i styrelsen tackar för medlemmarnas förtroende under det gångna verksamhetsåret och hoppas att de åtgärder som har utförts upplevs som positiva.

Vi tackar även all personal för väl utfört arbete under det gångna året.

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Resultaträkning		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Nettoomsättning	Not 1	**9 462 889**	**9 350 531**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 726 198	-4 750 794
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-362 619	-318 072
Löpande underhåll	Not 4	-593 145	-560 471
Periodiskt underhåll	Not 5	-383 565	-645 766
Övriga externa kostnader	Not 6	-538 599	-581 218
Fastighetsskatt/avgift		-238 198	-233 549
Avskrivningar	Not 7	-1 263 351	-559 314
Summa fastighetskostnader		-8 105 676	-7 649 184
Rörelseresultat		**1 357 213**	**1 701 346**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 076	34 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 370	-710 847
Summa finansiella poster		-657 294	-676 756
Årets resultat		**699 919**	**1 024 590**
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		699 919	1 024 590
Avsättning underhållsfond		-578 000	-1 079 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		383 565	645 766
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-194 435	-433 234
Överskott		**505 484**	**591 356**

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Balansräkning		**2016-04-30**	**2015-04-30**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8	35 793 584	19 721 935
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	11 830 117
		35 793 584	31 552 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 10	720 143	720 143
		720 143	720 143
Summa anläggningstillgångar		36 513 727	32 272 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 765	19 340
Avräkningskonto HSB Malmö		1 003 598	2 201 641
Övriga fordringar	Not 11	29 488	29 195
Aktuell skattefordran		0	22 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	422 762	538 014
		1 488 613	2 811 166
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank		2 002 283	5 073 654
		2 002 283	5 073 654
Summa omsättningstillgångar		4 990 896	9 384 819
Summa tillgångar		**41 504 623**	**41 657 014**

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Balansräkning		**2016-04-30**	**2015-04-30**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 255 000	1 255 000
Fond för yttre underhåll		6 913 645	6 719 210
		8 168 645	7 974 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 692 340	3 862 185
Årets resultat		699 919	1 024 590
		5 392 259	4 886 775
Summa eget kapital		13 560 904	12 860 984
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 000 000	26 000 000
		26 000 000	26 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		659 760	1 711 081
Aktuell skatteskuld		3 051	21 377
Övriga skulder	Not 16	78 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 202 496	1 063 571
		1 943 719	2 796 029
Summa skulder		27 943 719	28 796 029
Summa eget kapital och skulder		**41 504 623**	**41 657 014**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 000 000	26 000 000
varav frigjorda		0	0
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

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 byggnadsstomme har bedömts vara 70 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 3,53 %

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 2015.

Övrigt

Som underlag för fastighetsavgift (i förekommande fall) och fastighetsskatt har taxeringsvärdena från 2013 använts (de nya för 2016 har inte erhållits ännu)

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	8 026 706	7 818 640
	Hyresintäkter	177 330	173 598
	Årsavgift el	587 179	609 784
	Övriga intäkter	671 674	748 509
		9 462 889	**9 350 531**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 422 936	1 435 041
	El	850 112	886 081
	Uppvärmning	1 565 837	1 507 073
	Vatten	463 279	468 746
	Sophämtning	192 859	156 765
	Övriga avgifter	231 176	297 087
	Summa	**4 726 198**	**4 750 794**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Styrelsearvode	178 720	153 202
	Revisorsarvode	34 660	30 420
	Löner och andra ersättningar	82 235	74 583
	Summa	**295 615**	**258 205**
	Sociala kostnader	67 004	56 742
	Övriga gemensamma kostnader	0	3 125
	Summa	**67 004**	**59 867**
	Totalt	**362 619**	**318 072**
Not 4	**Löpande underhåll**		
	Löpande underhåll	45 852	95 511
	Material i löpande underhåll	23 440	10 689
	Kostnadsförd del byggprojekt	14 293	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	10 600	12 500
	Löpande underhåll tvättutrustning	8 446	14 905
	Löpande underhåll av installationer	22 966	20 490
	Löpande underhåll Va/sanitet	48 265	5 250
	Löpande underhåll värme	22 318	10 504
	Löpande underhåll ventilation	3 251	6 706
	Löpande underhåll el	26 819	44 194
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	7 950
	Löpande underhåll hissar	32 518	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	34 510	22 272
	Löpande underhåll markytor	71 111	15 214
	Löpande underhåll garage och p-platser	17 000	2 531
	Försäkringsskador	211 756	291 755
	Summa	**593 145**	**560 471**
Not 5	**Periodiskt underhåll**		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	29 098	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	171 586
	Periodiskt underhåll va/sanitet	2 750	0
	Periodiskt underhåll ventilation	288 082	0
	Periodiskt underhåll el	31 250	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	32 385	474 180
	Summa	**383 565**	**645 766**

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Noter		2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förvaltningsarvoden	215 338	186 699
	Revisionsarvoden	13 726	13 363
	Övriga externa kostnader	309 536	381 156
	Summa	**538 599**	**581 218**

Not 7	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	1 263 351	559 314
	Summa	**1 263 351**	**559 314**

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Noter		2016-04-30	2015-04-30
Not 8	**Byggnader och Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 528 890	23 338 890
	Omklassificering från pågående byggnation	17 335 000	10 190 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 863 890	33 528 890
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-16 324 266	-15 856 652
	Årets avskrivningar	-1 171 651	-467 614
	Utgående avskrivningar	-17 495 917	-16 324 266
	Bokfört värde Byggnader	**33 367 973**	**17 204 625**
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 838 000	2 838 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-751 000	-659 300
	Årets avskrivningar	-91 700	-91 700
	Utgående avskrivningar markanläggning	-842 700	-751 000
	Bokfört värde markanläggning	**1 995 300**	**2 087 000**
	Ingående anskaffningsvärde mark	430 310	430 310
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 310	430 310
	Bokfört värde Mark	**430 310**	**430 310**
	Bokfört värde Byggnader och Mark	**35 793 584**	**19 721 935**
	Taxeringsvärde för:		
	Byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Byggnad - lokaler	235 000	235 000
		72 235 000	72 235 000
	Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Mark - lokaler		
		27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde totalt	99 235 000	99 235 000
Not 9	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde	11 830 117	16 335 227
	Omfört till byggnader	-17 335 000	-10 190 000
	Årets investeringar	5 504 884	5 684 889
	Pågående nyanläggningar	**0**	**11 830 117**
Not 10	**Andelar**		
	Andel HSB Malmö	500	500
	Andel Fonus	200	200
	Andel ABDS	719 443	719 443
		720 143	**720 143**

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Noter		2016-04-30	2015-04-30
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	29 488	29 195
		29 488	**29 195**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Upplupna intäkter	1 473	3 552
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	421 289	534 462
		422 762	**538 014**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	**1 500 000**	**1 500 000**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 255 000	0	6 719 210	3 862 185	1 024 590
Resultatdisponering under året				1 024 590	-1 024 590
Ianspråkstagande 2015 av yttre fond			-383 565	383 565	
Avsättning år 2015 yttre fond			578 000	-578 000	
Årets resultat					699 919
Belopp vid årets slut	**1 255 000**	**0**	**6 913 645**	**4 692 340**	**699 919**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	36257202	2,43%	2018-05-28	5 600 000	0
SEB Bolån	37115231	3,39%	2020-12-28	4 667 100	0
SEB Bolån	37114820	2,23%	2016-12-28	5 072 900	0
SEB Bolån	35677224	2,33%	2017-11-28	5 330 000	0
SEB Bolån	35677305	2,64%	2019-11-28	5 330 000	0
				26 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**26 000 000**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	26 000 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,59%

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Noter		2016-04-30	2015-04-30
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	43 328	0
	Arbetsgivaravgifter	35 084	0
		78 412	**0**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	61 239	61 239
	Övriga upplupna kostnader	382 202	271 816
	Förutbetalda hyror och avgifter	759 055	730 516
		1 202 496	**1 063 571**

Malmö 16/6 - 2016

Camilla Fransson

Daniel Byrén

Diana von Rosen

Fehim Yilmaz

Inger Fagerström

Lennart Arcombe

Per-Ola Öreberg

Preben Karlsson

Vår revisionsberättelse har 16/6 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Krister Olsson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jill Borglin
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Artisten i Malmö, org.nr. 746000-5155

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Artisten i Malmö för året 2015-05-01 - 2016-04-30.

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 2016-04-30 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 Artisten i Malmö för år 2015-05-01 - 2016-04-30.

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 16/6 2016

Krister Olsson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jill Borglin
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

HSB Brf Artisten i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	699 919	1 024 590
Avskrivningar	1 263 351	559 314
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 963 270	1 583 904
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	124 510	-200 627
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-852 310	555 946
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 235 470	1 939 223
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 504 884	-5 684 889
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 504 884	-5 684 889
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	7 522 572
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	7 522 572
Årets kassaflöde	**-4 269 414**	**3 776 907**
Likvida medel vid årets början	**8 775 294**	**4 998 389**
Likvida medel vid årets slut	**4 505 881**	**8 775 294**

ABDS förvaltning – gemensamma projekt

Äldrecafé har inrättats för boende i ägarföreningarna till ABDS. ABDS sponsrar med lokal, samt kaffe till områdets medlemmar. Sammankomsterna leds av boende på ideell basis.

Gemensamhetslokalen på Söderkullatorget har under året fräschats upp med ny färg och en del mindre inredningsdetaljer.

Gemensam parkeringspolicy har arbetats fram i arbetsgrupp från ägarföreningarna.

ABDS har införskaffat mobil växeltelefoni, vilken sammankopplar organisationens samtliga mobilnummer. Fastighetskontoret har samtidigt ändrat sina öppettider fr o m januari 2016, samt infört en servicedesk för felanmälan och fastighetsfrågor.

Gemensam studiedag har genomförts i april 2016 med besök i ”tvätt utrymmen för framtiden. Arbetsgruppen har också genomgått utbildning i brandsäkerhet, teori och praktik.

Avtal är också tecknat med HSB Malmö om driftsuppföljning för energiåtgången i ägarföreningarna. Gemensam upphandling av 3-fasprojekt har påbörjats under vintern 2015. Efter gemensam upphandling har renoveringarna av föreningarnas hissar i höghusen påbörjades hösten 2015.

VVS- projektet har helt avslutats under år 2016 då de sista besiktningsanmärkningar åtgärdats. Även del av garantibesiktning har genomförts, denna fortsätter under 2016 för fastighetsbeståndet.

Efter avtalsöversyn gällande ägarföreningarnas källarlokaler, har gällande hyresavtal omförhandlats med innehavarna. Avtalsgenomgång och kontrakt, samt värdering har hanterats av HSB Skåne och Kanslihuset i samråd med respektive förening.

Verksamhetsrapport för ABDS Söderkulla fritidskommitté

2015.05.01 - 2016.04.30

Ordförande	Cina Åberg, brf Artisten
Sekreterare	Jan Harvyl, brf Duvhöken
Kassör	Richard Nortey, brf Söderkulla
Ledamot	Albana Ukaj, brf Söderkulla
Ledamot	Laila Fridh, brf Artisten
Ledamot	Kent-Inge Karlsson, brf Berguven
Ledamot	Göran Rosenberg, brf Duvhöken
Ledamot	Nihad Milanovic, brf Berguven

Mötesverksamhet

Fritidskommittén har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten.

Ekonomi

ABDS har under året skött ekonomiansvaret för Fritidskommittén. Ekonomin är stabil med de pengar som kommit in från medlemmarna samt medlemskap i vår motionslokal.

Aktiviteter

Olika aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret.

- 2 maj – Bussresa till Ullared, välbesökt som vanligt.
- 13 september - Familjedag - inställd på grund av dåligt väder.
- 6 december - Lucia med glögg och korvgrillning, enligt tradition.
- 17 januari – Disney on Ice, en färgsprakande show.
- 9 april - Bussresa till Tyskland, uppskattad utflykt.

Motionslokalen

Vår motionslokal används flitigt och det har införskaffats ett nytt redskap samt fått utbytt utslitna delar. Till motionärernas glädje har verksamheten fungerat ypperligt.

Gymnastik

Även detta året har vi haft nöjet att kunna gymnastisera tillsammans, under Karin Tiselius ledning, med Qi Gong och Afrikansk dans. Vi vill härmed tacka Karin Tiselius för det gångna året.

Boule

I Söderkullaparken finns en boulebana som är tillgänglig för alla våra boende.

allabrf.se

Slutord

Vi i Fritidskommittén vill passa på att tacka för att vi har fått lov att vara delaktiga i, och bidra till, våra boendes sociala gemenskap. Nya idéer och förslag på fortsatt verksamhet mottages tacksamt.

Cina Åberg | Jan Harvyl | Richard Nortey

Laila Fridh | Kent-Inge Karlsson | Göran Rosenberg

Nihad Milanovic | Albana Ukaj

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.

Förutbetald 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.

allabrf.se

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 erlägga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. 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.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

Egna anteckningar.

allabrf.se

allabrf.se

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.