



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

HSB BRF  
KAPLANEN  
I MALMÖ



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 11 februari 2015 kl. 19.00.

**Lokal:** Fritidslokalen, Pildammsvägen 12

.....*STYRELSEN*

---

## DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Motioner
  - 1) Flytt av sopkärl
  - 2) Ny placering av cykelställ
18. Avslutning
19. Övriga frågor

---

Anmälan om deltagande för en enklare bit mat till föreningsstämman senast torsdagen den 5 februari 2015 till Gunnar Krantz, Carl Gustafs Väg 26 A, 1:a vån.

Namn: \_\_\_\_\_

Antal personer: \_\_\_\_\_ Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_





HSB Brf Kaplanen i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF KAPLANEN I MALMÖ

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kaplanen 1 vilka innehåller 50 st lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Carl Gustafs väg 26 A, Carl Gustafs väg 26 B och Pildammsvägen 12.

Föreningens 50 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st	1 r o k
15 st	2 r o k
15 st	3 r o k
10 st	5 r o k

Föreningens byggnad färdigställdes år 1948

Total lägenhetsyta 3 480 kvm

Medellägenhetsyta 70 kvm.

#### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2014 i fritidslokalen. Närvarande var 26 röstberättigade medlemmar samt 5 inlämnade fullmakter.

#### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Gunnar Krantz
Vice ordförande	Martin Widerberg
Sekreterare	Pernilla Magnusson Theselius
Studieorganisatörer	Berdice Baker, Tom Fröberg
Ledamot	Tom Fröberg
Ledamot	Berdice Baker
Utsedd av HSB	Leif Christiansson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnar Krantz, Tom Fröberg och Martin Widerberg. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Gunnar Krantz, Pernilla Magnusson Theselius, Martin Widerberg.



## REVISORER

Göthe Anderson och Adi Hambiralovic, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Då föreningens mångårige revisor, Göthe Andersson gick bort under verksamhetsåret har revisionen efter detta utförts av Adi Hambiralovic.

## VALBEREDNING

Laura Liuke, sammankallande  
Monica Lotfinia

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Gunnar Krantz och Martin Widerberg som suppleant.

## VICEVÄRD

Har varit Tom Fröberg.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 60 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 5 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Larmsystem i hissar har uppdaterats

Installation av säkerhetsdörr i miljöhuset.

Nytt avtal om systematiskt brandskyddsarbete har tecknats med Brandexperten

Installation av el-urtag för laddning av el-rullstol/permobil i miljöhuset.

Upphandling för tak och fasadarbete med hjälp av HSB:s konsult Rolf Malmgren.

Gymmet och verkstaden har färdigställts

Nya ljusslingor till adventsträdet

Ny bäddsoffa till föreningslokalen

Cykelparkering under balkonger har tagits bort och kommer att ersättas av stenparti.

Nytt avtal tecknad med ComHem för kabel-tv.

### Årets löpande underhåll

Följs efter HSB:s underhållsplan uppdaterad för 2013-2033.

### Aktiviteter

Adventständning.

Trädgårdsdag

Årsstämma med samkväm.

### Årsavgifter

Höjning med 5% f o m 1/1 2014

*re*





## ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Hölls 9 april. Närvarande: Gunnar Krantz, Martin Widerberg, Pernilla Theselius Magnusson Tom Fröberg, Berdice Baker, Leif Christoffersson och revisor Adi Hambiralovic

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Följer HSB:s underhållsplan.

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god.

### Årsavgifter

Avgiftshöjning från 1/1 2015 med 10%.

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

### Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	2 032	1 972	1 954	1 892	1 843
Rörelsens kostnader	-1 769	-1 736	-1 578	-2 284	-2 839
Finansiella poster, netto	-160	-164	-163	-132	-122
Skatter	0	0	4	19	-4
Årets resultat	103	72	216	-506	-1 122
Likvida medel & fin. placeringar	848	720	619	812	923
Skulder till kreditinstitut	3 875	3 909	3 943	3 577	3 111
Fond för yttre underhåll	528	466	336	679	1 801
Balansomslutning	4 905	4 839	4 804	4 366	4 257
Fastighetens taxeringsvärde	43 200	43 200	36 000	36 000	36 000
Balanserat resultat	27	68	-38	126	125

*Adi*



## Förslag till resultat disposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	67 712
Disposition enligt stämmobeslut 2013	39 953
Årets resultat	102 991
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-197 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	116 008
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>129 664</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	129 664
-------------------------	---------

## STYRELSENS SLUTORD

BRF Kaplanen har sedan bygget av citytunneln och Triangels Köpcentrum, kommit att hamna på ett av Malmös bästa lägen. Under året har närliggande Rådmansgatan stängts av för biltrafik och gjorts om till bussgata och gator och torg kring Triangeln och Konsthallen har färdigställt. Styrelsen bevakar detta gynnade läge. Vårt hus är inbäddat i grönska, med fri sikt ut över Pildammsparken. Vi bor tillgängligt och centralt men också tryggt och ostört.

### Fastighetens skick och föreningens ekonomi

Vad gäller fastigheten, följer styrelsen en uppdaterad underhållsplan och ser, med hjälp av externa entreprenörer, såväl som egna krafter, till att fastigheten hålls i gott skick. Sedan huset byggdes 1948 har el, vatten, fönster, hissar, avlopp och ventilation, renoverats, eller bytts ut. Trapphus har målats om och ytterdörrar återställt i ursprungligt skick. Det som återstår är tak och fasad, som är i original från 1948.

Detta stora arbete pågår i skrivande stund och styrelsen har valt att ta höjd för denna kostnadsökning genom en gradvis höjning av avgiften under en femårsperiod. Styrelsen bedömer att vi då kommer att hamna i nivå, eller strax under avgiftsnivåerna hos våra närmsta grannar runt Källängen. Efter denna renovering kommer fastigheten att vara i god kondition och detsamma kommer även att gälla för föreningens ekonomi.

### Föreningen och styrelsens arbete

Styrelsen har under året arbetat på att skapa rutiner för att underlätta styrelsens arbete och förbättra den interna kommunikationen inom föreningen. Målet är att alla boende ska känna sig delaktiga och att fel och problem åtgärdas snabbt och effektivt. Styrelsen gästades i våras av HSB Malmös styrelse och detta arbete sågs som föredömligt.

En annan viktig sak är gemenskap och trivsel. Vår förening har idag en stor och välskött trädgård, fritidslokal till uthyrning, ett gym, en välutrustad verkstad, bastu, nyrenoverad tvättstuga med elektroniskt bokningssystem, vinds- och källarförråd, samt möjlighet att parkera cyklar och barnvagnar inomhus.

Styrelsen vill härmed rikta ett stort tack till alla medlemmar som bidragit med arbete i föreningen. Styrelsen tackar för året som har gått och för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening.

*PEL*





## HSB Brf Kaplanen i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 032 405</b>	<b>1 971 670</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 356 710	-1 346 887
Löpande underhåll	Not 3	-60 493	-100 695
Periodiskt underhåll	Not 4	-116 008	-84 940
Fastighetsskatt/avgift		-60 850	-60 500
Tomträttsavgäld	Not 5	-3 732	-3 732
Avskrivningar	Not 6	-171 123	-171 123
Summa fastighetskostnader		<u>-1 768 916</u>	<u>-1 767 877</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>263 489</b>	<b>203 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 369	5 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-164 867</u>	<u>-168 980</u>
Summa finansiella poster		<u>-160 498</u>	<u>-163 839</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 991</b>	<b>39 953</b>

RGA



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

## Balansräkning

2014-08-31

2013-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Pågående byggnation

Not 7 3 842 577 4 013 700

Not 8 99 500 0

3 942 077 4 013 700

## Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

3 942 777 4 014 400

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 0

771 573 643 910

Not 10 82 080 90 989

Not 11 32 253 14 352

885 966 749 252

## Kassa och bank

Kassa och Bank

76 580 75 83676 580 75 836

Summa omsättningstillgångar

962 546 825 088

Summa tillgångar

4 905 323 4 839 488

Pda



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 500	74 500
Fond för yttre underhåll	528 098	447 106
	<u>602 598</u>	<u>521 606</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 673	67 712
Årets resultat	102 991	39 953
	<u>129 664</u>	<u>107 665</u>
Summa eget kapital	<u>732 262</u>	<u>629 271</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>3 841 000</u>	<u>3 875 000</u>
	3 841 000	3 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	34 000	34 000
Skatteskulder	63 273	33 214
	0	9 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	<u>234 788</u>	<u>258 991</u>
	332 061	335 217
Summa skulder	<u>4 173 061</u>	<u>4 210 217</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>4 905 323</u>	<u>4 839 488</u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	5 898 000	5 898 000
<i>varav frigjorda</i>		
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**HSB Brf Kaplanen i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 78-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,37 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2026 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

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

**Inventarier**

Alla är avskrivna

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

**Övrigt**

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	93 300	89 000
Revisorsarvode	13 320	13 350
Löner och andra ersättningar	20 700	33 250
	<u>127 320</u>	<u>135 600</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	10 778
	<u>0</u>	<u>10 778</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	32 844	33 122
	<u>32 844</u>	<u>33 122</u>
<b>Totalt</b>	<u>160 164</u>	<u>179 500</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*DEA*



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31	
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>			
	Årsavgifter bostäder	2 022 024	1 956 792	
	Övriga intäkter	10 381	14 878	
		<b>2 032 405</b>	<b>1 971 670</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>			
	Personalkostnader	160 164	179 500	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	315 598	344 795	
	El	39 145	40 767	
	Uppvärmning	346 211	382 374	
	Vatten	101 875	97 428	
	Sophämtning	79 931	65 571	
	Övriga avgifter	104 449	63 283	
	Förvaltningsarvoden	101 338	90 161	
	Övriga driftskostnader	107 999	83 008	
		<b>1 356 710</b>	<b>1 346 887</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Löpande underhåll</b>			
	Löpande underhåll	5 306	19 152	
	Material i löpande underhåll	21 677	10 534	
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 553	1 340	
	Löpande underhåll tvättutrustning	1 069	3 800	
	Löpande underhåll värme	0	6 784	
	Löpande underhåll el	3 719	6 295	
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 531	1 481	
	Löpande underhåll hissar	8 927	39 543	
	Löpande underhåll markytor	3 059	3 163	
	Skadegörelse	484	6 203	
	Försäkringsskador	12 168	2 400	
		<b>60 493</b>	<b>100 695</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Periodiskt underhåll	0	52 405	
	Material i periodiskt underhåll	5 200	0	
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	49 444	0	
	Periodiskt underhåll ventilation	17 986	0	
	Periodiskt underhåll hissar	42 000	0	
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	2 085	
	Periodiskt underhåll markytor	1 378	30 450	
		<b>116 008</b>	<b>84 940</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Tomträttsavgäld</b>			
	Tomträttsavgäld	Avtalet gäller t.o.m. 2018-12-31	3 732	3 732
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>			
	Byggnader och ombyggnader	171 123	171 123	
		<b>171 123</b>	<b>171 123</b>	

P26



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 163 446	8 049 405
Årets investeringar	0	114 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 163 446	8 163 446
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 149 746	-3 978 623
Årets avskrivningar	-171 123	-171 123
Utgående avskrivningar	-4 320 869	-4 149 746
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>3 842 577</b>	<b>4 013 700</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>3 842 577</b>	<b>4 013 700</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler		
	25 000 000	25 000 000
Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Mark - lokaler		
	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde totalt	43 200 000	43 200 000
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Aktivering	0	0
Årets investeringar Fasader och tak bedömd slutkostnad 5,1 miljoner	99 500	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>99 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	8 472	0
Skattekonto	73 608	90 989
	<b>82 080</b>	<b>90 989</b>

P&amp;A





## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter	2 659	2 790			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 594	11 562			
	<b>32 253</b>	<b>14 352</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	447 106	67 712	39 953
Resultatdisponering under året				39 953	-39 953
lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-116 008	116 008	
Avsättning år 2013 yttre fond			197 000	-197 000	
Årets resultat					102 991
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 500</b>	<b>0</b>	<b>528 098</b>	<b>26 673</b>	<b>102 991</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	974377	1,96%	2014-10-30	400 000	0
Stadshypotek	815393	3,34%	2014-10-30	500 000	0
Stadshypotek	547303	4,62%	2017-01-30	2 975 000	34 000
				3 875 000	34 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 841 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 705 000
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				13 567	13 884
Övriga upplupna kostnader				75 087	105 525
Förutbetalda hyror och avgifter				146 134	139 582
				<b>234 788</b>	<b>258 991</b>

22



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter

2014-08-31


2013-08-31


Malmö 12/11 - 2014

  
Berdice Baker

  
Gunnar Krantz

  
Leif Christoffersson

  
Martin Widerberg

  
Pernilla Theselius

  
Tom Fröberg

Vår revisionsberättelse har 2/12 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Adi Hamirjovic  
Av föreningen vald revisor

  
Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Malmö, org.nr. 746000-5767

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaplanen i Malmö för år 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 2/12



Adi Hambirilovic

Av föreningen vald revisor

2014



Per-Erik Gillberg  
Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



***Jag skrev en motion till förra stämman att de tre gröna sopkärlen skulle flyttas till soprummet.***

Detta pga att vi tidigare har haft inbrott i lägenhet på första våningen där man har dragit sopkärlet till balkongen och klivit upp för att ta sig in i lägenheten. Vi är utsatta på våning 1 med att man lätt kan ta sig upp på balkongerna och ostört bryta sig in.

Inget har hänt på detta året 2014 och vid förfrågan till ordförande i våren 2014 fick jag till svar att styrelsen jobbar på ärendet.

***Jag ber er skyndsamt arbeta på detta med att ta bort de tre gröna sopkärlen och flytta dem till sophuset.***

VG läs den förra motionen där även förslag fanns.

### ***Sedan till cykelställen***

Stänger man cykelställ för att det har varit inbrott på vån 1 då man klivit upp på cyklarna och tagit sig in på balkongen och brytit upp balkong dörren. Ytterligare ett inbrott på vån 1. Styrelsen måste men väl ordna med så att cyklarna får ett nytt ställ på någon annan plats vid huset när man tar bort två.

Jag påtalade detta för vice ordförande i somras och han sa att jag kunde komma med förslag var ett nytt cykelställ kan stå och då gav jag honom ett förslag men inget hände.

***Mitt förslag är i bersån utanför CGv 26 b.***

Det ser fruktansvärt slarvigt ut runt huset med alla cyklar som står uppställda lite här och där.

Malmö som ovan

  
Karin JormbrisSkagerö

Styrelsens svar:

**Motion 1. Flytt av sopkärl.**

Karin Jormbris Skagerö hänvisar i nuvarande motion till den hon lämnade till stämman 2014, där hon yrkade på att sopnedkassen i fastigheten skulle stängas och sopkärlden flyttas till miljöhuset.

**Styrelsen höll med om att det ur flera perspektiv vore lämpligt att all återvinning och sopsortering skedde i det för ändamålet byggda miljöhuset och yrkade därför bifall på motion. Stämman hade dock en annan mening.**

I föreliggande motion yrkar Karin Jormbris Skagerö på att sopkärlden flyttas till miljöhuset.

Styrelsen har under året utrett denna fråga. Det finns inget hinder att flytta in sopkärlden från uppställningsplatsen intill parkeringen, in i miljöhuset, men detta är förknippat med en kostnad, då vaktmästarna måste dra tunnorna en längre sträcka, samt ta dem igenom ytterligare en dörr.

**Styrelsen föreslår stämman att bifalla Karin Jormbris Skagerös motion.**

## **Motion 2. Ny placering av cykelställ.**

Cykelställena under balkongerna vid porten till 26 B stängdes av styrelsen p.g.a. ett inbrott på första våningen. Styrelsen har därefter diskuterat en ev. ny placering av cykelställ på tomten, samt tagit del av synpunkter från boende i fastigheten på placering.

Styrelsen har därefter valt att skjuta på uppställningen av nytt cykelställ i väntan på att tak- och fasadrenoveringen ska bli klar.

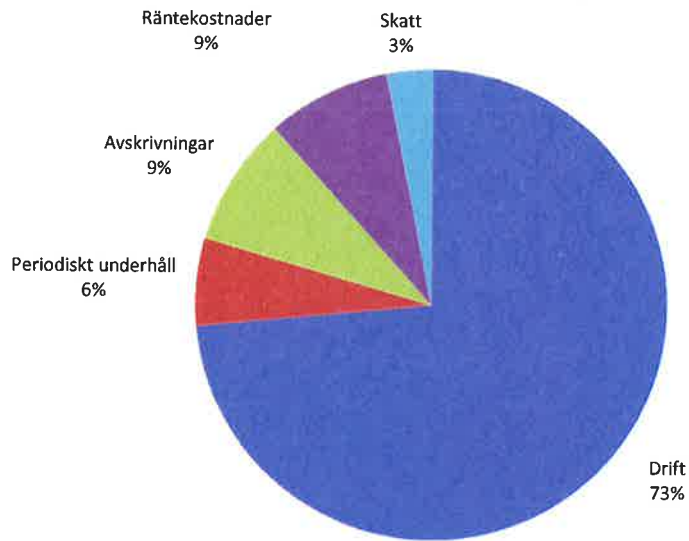
Karin Jombris Skagerö yrkar i sin motion att ett cykelställ ska placeras i bersån utanför 26 B.

Då detta skulle innebära en förändring för de boende i 26B, menar styrelsen att stämman inte bör fatta detta beslut, utan att först tillfråga de som berörs. Styrelsen instämmer i Karin Jombris Skagerös grundtanke om behov av ett cykelställ utomhus, men menar att detta är en fråga som först bör utredas, så att utformning och placering inte orsakar störning i boendet.

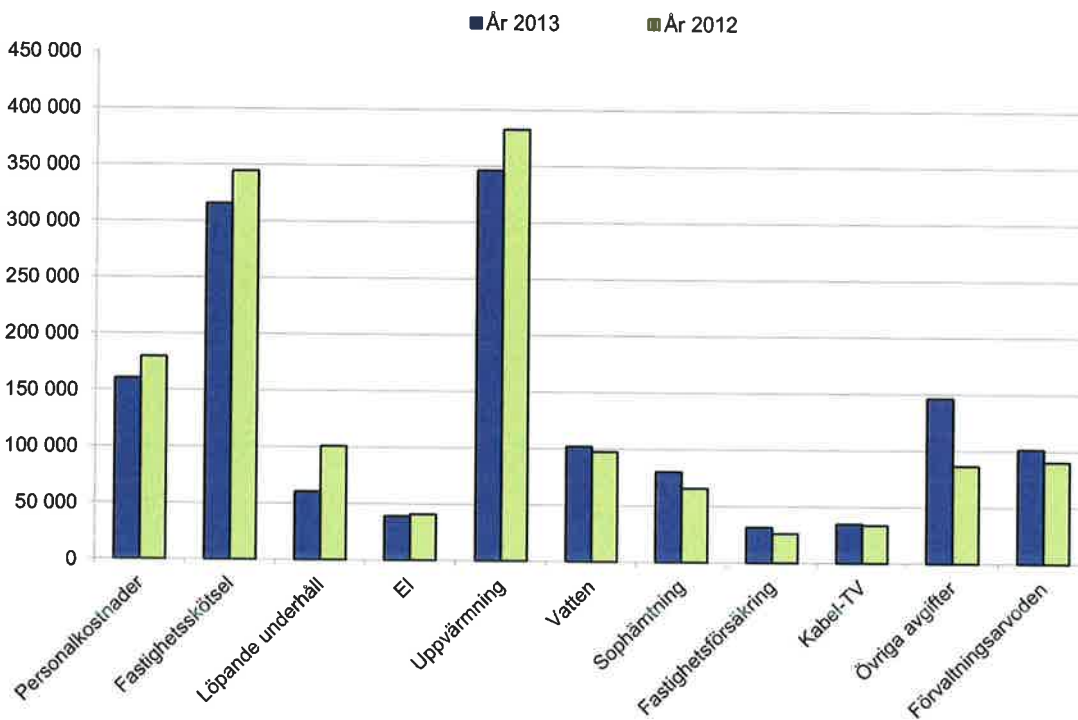
**Styrelsen föreslår att stämman avslår Karin Jombris Skagerös motion om placering av cykelställ i bersån utanför 26 B.**



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## HSB Brf Kaplanen i Malmö

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	102 991	39 953
Avskrivningar	171 123	171 123
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	274 114	211 076
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 051	19 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 156	18 625
Kassaflöde från löpande verksamhet	261 907	249 181
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-99 500	-114 041
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-99 500	-114 041
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-34 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 000	-34 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>128 407</b>	<b>101 140</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>719 746</b>	<b>618 607</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>848 153</b>	<b>719 746</b>

# 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.