



ÅRSREDOVISNING

1/9 2014 – 31/8 2015

**HSB BRF
KAPLANEN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 10 februari 2016 kl. 19.00.

Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12

...*STYRELSEN*

DAGORDNING

Val av ordförande för stämman
Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
Fastställande av dagordningen
Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
Fråga om kallelse behörigen skett
Styrelsens årsredovisning
Revisorernas berättelse
Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
Val av revisorer och suppleanter
Val av valberedning
Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
Motioner
Avslutning
Övriga frågor

Anmälan om deltagande för en enklare bit mat till föreningsstämman senast torsdagen den 1 februari 2016 till (Monica Lotfina, Carl Gustafs Väg 26 A, 3:e vån.)

Namn: _____



Antal personer: _____ Lägenhetsnummer: _____

ÅRSREDOVISNING HSB BRF KAPLANEN I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-09-01 – 2015-08-31

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 11 februari 2015 i fritidslokalen. Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar samt 3 inlämnade fullmakter

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Martin Widerberg
Vice ordförande	Anna Carlsson
Sekreterare	Ýrr Jónasdóttir
Ledamot	Pernilla Magnusson Theselius
Ledamot	Monica Lotfinia
Utsedd av HSB	Leif Christoffersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pernilla Magnusson Theselius och Monica Lotfinia. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Martin Widerberg, Pernilla Magnusson Theselius

PT
ML
AC

REVISORER

John Woxström och Laura Luike, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Gunnar Krantz, sammankallande
Tom Folkesson

REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Martin Widerberg och Anna Carlsson som suppleant.

VICEVÄRD

Daniel Pourhassan, genom ISS Facility Services AB.

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 62 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 10 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Renovering av tak och fasad.
Sopnedkassen har stängts.
Miljörummet har fått fler kärl.
En lådcykel har köpts in.
Två nya bäddsoffor till fritidslokalen har köpts in.
Ny maskin i gymmet har installerats.
Säkerhetsåtgärder på 1:a våningens balkonger har utförts.
Skyddsrum är åtgärdat och godkänt.

Årets löpande underhåll

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

Aktiviteter

Adventständerning.
Trädgårdsdag.

Arsavgifter

Avgiftshöjning 5%

MH

PT
S.P.
MH
AC

ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Hölls 4 april. Närvarande: Martin Widerberg, Pernilla Theselius Magnusson
Anna Carlsson, Monica Lotfinia, Ýrr jónasdóttir, Leif Christoffersson och revisorerna John
Woxström och Laura Liuke.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Följer HSB:s underhållsplan.

Omförhandling med kommun gällande tomträttsarrende 2018.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	2 209	2 032	1 972	1 954	1 892
Rörelsens kostnader	-2 042	-1 769	-1 736	-1 578	-2 284
Finansiella poster, netto	-203	-160	-164	-163	-132
Skatter	0	0	0	4	19
Årets resultat	-36	103	72	216	-506
Likvida medel & fin. placeringar	1 321	848	720	619	812
Skulder till kreditinstitut	8 241	3 875	3 909	3 943	3 577
Fond för yttre underhåll	583	528	466	336	679
Balansomslutning	9 253	4 905	4 839	4 804	4 366
Fastighetens taxeringsvärde	43 200	43 200	43 200	36 000	36 000
Balanserat resultat	75	27	68	-38	126
Soliditet %	8%	15%	13%	12%	9%

RT
ML
JL. Ar
ja

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	129 664
Årets resultat	-35 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-79 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	24 139
Summa till stämmans förfogande	38 928

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	38 928
-------------------------	--------

STYRELSENS SLUTORD

Ekonomi och fastighet är i god kondition. Det största som har hänt under året är att vi har genomfört en omfattande renovering av fasad och tak.

Vi arbetar aktivt mot en grön profil. För att underlätta boendet i staden utan att behöva använda bil har vi köpt en eldriven lådcykel som alla har tillgång till att låna gratis. Sopnedkasten stängdes under våren och möjligheter till bättre sopsortering har utvecklats i miljöhuset.

Fritidslokalen har blivit trevligare att vistas i, under året har det köpts in två nya bäddsoffor, kuddar och täcken.

OK

PT
S.H.
in
ML
AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 209 470	2 032 405
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 078 889	-987 208
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-146 207	-160 164
Löpande underhåll	Not 4	-241 390	-60 493
Periodiskt underhåll	Not 5	-24 139	-116 008
Övriga externa kostnader	Not 6	-243 911	-209 337
Fastighetsskatt/avgift		-62 150	-60 850
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 732	-3 732
Avskrivningar	Not 8	-241 782	-171 123
Summa fastighetskostnader		-2 042 200	-1 768 916
Rörelseresultat		167 270	263 489
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 584	4 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 730	-164 867
Summa finansiella poster		-203 146	-160 498
Årets resultat		-35 876	102 991
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-35 876	102 991
Avsättning underhållsfond		-79 000	-197 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		24 139	116 008
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-54 862	-80 992
Överskott		-90 737	21 999

PT
ML
AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning

2015-08-31

2014-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 7 827 925 3 842 577

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 99 500

7 827 925 3 942 077

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 11 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

7 828 625 3 942 777

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 60

Avräkningskonto HSB Malmö

1 244 032 771 573

Övriga fordringar

Not 12 73 607 73 608

Aktuell skattefordran

7 172 8 472

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 22 351 32 253

1 347 172 885 966

Kassa och bank

Kassa och Bank

76 830 76 580

76 830 76 580

Summa omsättningstillgångar

1 424 002 962 546

Summa tillgångar

9 252 627 4 905 323

AT SP
ij ML
AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll		582 959	528 098
		<u>657 459</u>	<u>602 598</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		74 803	26 673
Årets resultat		-35 876	102 991
		<u>38 928</u>	<u>129 664</u>
Summa eget kapital		<u>696 387</u>	<u>732 262</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 207 000	3 841 000
		<u>8 207 000</u>	<u>3 841 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	34 000	34 000
Leverantörsskulder		14 754	63 273
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	300 486	234 788
		<u>349 240</u>	<u>332 061</u>
Summa skulder		<u>8 556 240</u>	<u>4 173 061</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 252 627</u>	<u>4 905 323</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 667 000	5 898 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: A, SP, ML, AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

Byggnader

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,95%

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2014/2015.

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.

ML

PT SF
ML
ML AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 191 690	2 022 024
Övriga intäkter	17 780	10 381
	2 209 470	2 032 405
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	407 244	315 598
El	39 633	39 145
Uppvärmning	369 012	346 211
Vatten	101 818	101 875
Sophämtning	93 631	79 931
Övriga avgifter	67 551	104 449
	1 078 889	987 208
Not 3 Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	98 627	93 300
Revisorsarvode	13 619	13 320
Löner och andra ersättningar	3 000	20 700
Summa	115 246	127 320
Sociala kostnader	30 961	32 844
Summa	30 961	32 844
Totalt	146 207	160 164
Not 4 Löpande underhåll		
Löpande underhåll	123 102	5 306
Material i löpande underhåll	24 592	21 677
Löpande underhåll av bostäder	1 625	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 739	2 553
Löpande underhåll tvättutrustning	1 075	1 069
Löpande underhåll Va/sanitet	3 587	0
Löpande underhåll värme	6 957	0
Löpande underhåll el	36 811	3 719
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 172	1 531
Löpande underhåll hissar	21 300	8 927
Löpande underhåll huskropp utvändigt	2 396	0
Löpande underhåll markytor	1 161	3 059
Skadegörelse	0	484
Försäkringsskador	8 873	12 168
	241 390	60 493
Not 5 Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	3 476	0
Material i periodiskt underhåll	0	5 200
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	20 663	49 444
Periodiskt underhåll ventilation	0	17 986
Periodiskt underhåll hissar	0	42 000
Periodiskt underhåll markytor	0	1 378
	24 139	116 008
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	94 582	101 338
Revisionsarvoden	8 088	7 925
Övriga externa kostnader	141 241	100 074
	243 911	209 337

PT
S. ML
U. AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	3 732	3 732
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	<u>241 782</u>	<u>171 123</u>
		241 782	171 123

PT
S.P. i
ML
AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 163 446	8 163 446
Omklassificering	4 227 130	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 390 576	8 163 446
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 320 869	-4 149 746
Årets avskrivningar	-241 782	-171 123
Utgående avskrivningar	-4 562 651	-4 320 869
Bokfört värde Byggnader	7 827 925	3 842 577
Bokfört värde Byggnader och Mark	7 827 925	3 842 577
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
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	99 500	0
Omklassificering	-4 227 130	0
Årets investeringar	4 127 630	99 500
Pågående nyanläggningar	0	99 500
Not 11 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700

PT
S.P.
ML
jg
AR



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
-------	------------	------------

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	73 607	73 608
	73 607	73 608

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	3 280	2 659
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 071	29 594
	22 351	32 253

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	528 098	26 673	102 991
Resultatdisponering under året				102 991	-102 991
lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-24 139	24 139	
Avsättning år 2014 yttre fond			79 000	-79 000	
Årets resultat					-35 876
Belopp vid årets slut	74 500	0	582 959	74 803	-35 876

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	986161	1,52%	2016-10-30	500 000	0
Stadshypotek	995690	1,61%	2016-10-30	2 000 000	0
Stadshypotek	6062	1,50%	2016-12-30	2 800 000	0
Stadshypotek	547303	4,62%	2017-01-30	2 941 000	34 000
				8 241 000	34 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 207 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 071 000

Finns Swap-avtal knutna till föreningen nej

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,63%

PT
 J.S.
 ML
 ij
 AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	34 000	34 000
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	21 867	13 567
Övriga upplupna kostnader	117 290	75 087
Förutbetalda hyror och avgifter	161 329	146 134
	300 486	234 788

Malmö 9, 12 - 2015

Anna Carlsson

Leif Christoffersson

Martin Widerberg

Monica Lotfinia

Pernilla Theselius

Yrr Jonasdottir

Vår revisionsberättelse har 09, 12 - 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

John Woxström
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laura Liuke
Av föreningen vald revisor

PT
S.S.
ML

AC

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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 2015-08-31 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 09/12

2015


John Woxström

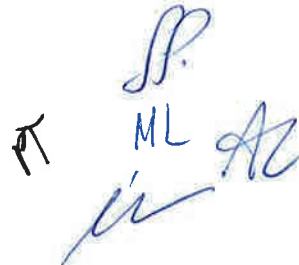
Av föreningen vald revisor


Laura Liuke

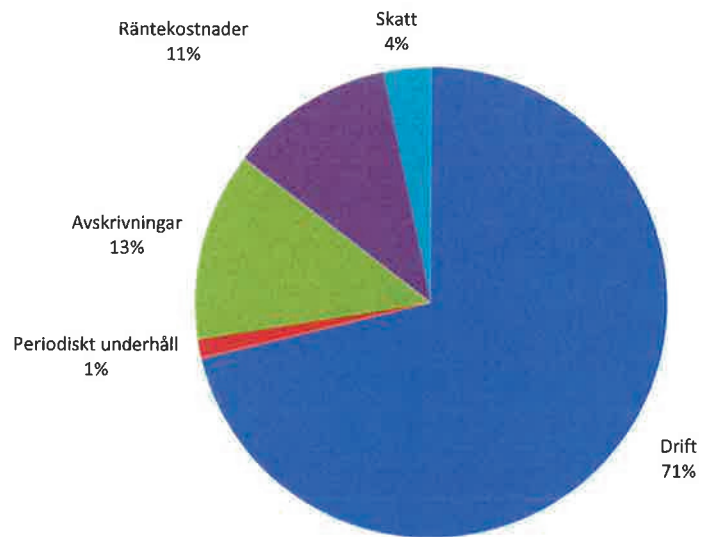
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Totala kostnader



PT
S.P.
ML
ij
AC



HSB Brf Kaplanen i Malmö

	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-35 876	102 991
Avskrivningar	241 782	171 123
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	205 906	274 114
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 253	6 073
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 179	-18 280
Kassaflöde från löpande verksamhet	234 339	261 907
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 127 630	-99 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 127 630	-99 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 366 000	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 366 000	-34 000
Årets kassaflöde	472 709	128 407
Likvida medel vid årets början	848 153	719 746
Likvida medel vid årets slut	1 320 862	848 153

PT
i
S. Ar
ML

Motion

För att ta upp på Stämman 2016

Eftersom vi fått meddelande i Kaplanen Nytt att det är för oss medlemmar man införskaffat en **lådcykel**.

Har medlemmarna blivit tillfrågade och i så fall finns det ett beslut på detta?

Finns det en försäkring på cykeln och vilken medlem står för den för det kan väl inte Brf Kaplanen stå för?

Inköpskostnad?

Eftersom UT hämtar och lämnar sin cykel varje dag i källaren och ser att denna cykel står och tar plats i de allmänna utrymmen och är mycket lite använd av medlemmarna. Nästan alla medlemmar har bil eller/och cykel som vi själv betalt så anser UT att det inte behövs en allmän cykel.

Eftersom detta inte har med fastigheten att göra och det är våra pengar tillsammans så anser UT att det skall göras en förfrågan om vi är intresserad att införskaffa något dyligt.

Förslag: Att cykeln bör säljas kanske till någon av de som använder den och pengarna skall tillbaka till föreningen igen.

Miljöhusets sopkärl

Det finns tre trappor i huset och varje trappa har haft ett sopnedkast med ett kärl i varje och i miljöhuset finns det fyra gröna kärl för hushållssopor. Varför?

Vi skall sortera soporna och då finns det inte så mycket hushålls avfall som tidigare.

Även de blå kärlden bör man ha en översyn på. Kanske blir det billigare att ha mindre kärl att hyra och att man tömmer fulla kärl lite oftare.

Förslag: Översyn av sopkärlen i miljöhuset då det kan bli en billigare kostnad för oss.

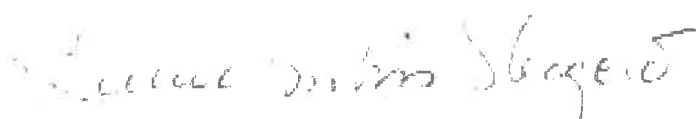
Undrar även när cykelställen kommer?

Vi har lämnat in synpunkter var vi vill ha dem.

UT synpunkter är att man inte kan ta bort något som är enkelt för medlemmar som behöver sätta sin cykel tillfälligt, sedan strunta i att ersätta med något nytt. Nu ställs cyklar hur som helst och man kan inte låsa dem så att de inte stjåls och det ser inte så trevligt ut med cyklar över allt.

Förslag: Sätt nya cykelställ utomhus till medlemmarna som cyklar och detta är tidigare diskuterat och förslag inlämnade på var man kan tänka sig ha dem och detta gjordes tidigt i våras.

Med vänlig hälsning



Karin Jormbris Skagerö

LGH 38

Inkommen motion från lgh 38, Karin Jormbris Skagerö.

Lådcykeln är inköpt efter beslut av styrelsen. Kaplanen är en förening med många små hushåll utan bil på ett väldigt centralt läge med utomordentlig tillgång till kollektivtrafik. För att uppmuntra ett bilfritt boende ansågs det motiverat att prova att ha en gemensam lådcykel. Cykeln är eldriven och är lättcyklad. Den kan användas vid storhandling, inköp av skrymmande varor eller transport av barn och barnbarn. Hur lådcykeln används kommer att utvärderas även under kommande verksamhetsår och med anledning av detta avslår styrelsen motionen. Däremot kommer ett tydligare system för bokning, användning och service tas fram.

Svar på övriga frågor som ställts i motionen.

Miljöhusets kärl för restavfall blir inte fulla: En bedömning av behovet av kärl är gjord utifrån husets storlek och antal boende. Avstämning sker fortlöpande med vicevärden. Blir kärnen för restavfall inte fulla betyder det att vi sorterar bra vilket är positivt. Vi tackar för att detta uppmärksammas och justering är på gång efter julruschen. Under jul vill vi ha gott om kärl och vi kommer att utöka med ett extra kärl för papp.

Cykelställ: Efter en process med synpunkter från boende har ritning på cykelställ och markbearbetning tagits fram. Anbud ska tas in och arbetet ska komma igång så fort som möjligt. Styrelsen beklagar att processen dragit ut på tiden, då vi oväntat blev utan ordförande har en detta tyvärr försenats.

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.

