



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2015 – 31/8 2016

**HSB BRF  
KAPLANEN  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 8 februari 2017 kl. 19.00.

**Lokal: Fritidslokalen, Pildammsvägen 12**

## 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  
Redovisning av användningen av lådcykel samt votering  
Avslutning  
Övriga frågor

Anmälan om deltagande för en enklare bit mat till föreningsstämman senast onsdagen den 1 februari 2017 till (Monica Lotfinia, 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  
2015-09-01 – 2016-08-31

## 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 10 februari 2016 i fritidslokalen.

Närvarande var 29 medlemmar varav 26 var röstberättigade medlemmar samt 3  
inlämnade fullmakter.

Extra stämma för val av ny styrelseordförande hölls den 30 september 2015.

### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Sasa Sabljic
Vice ordförande	Peter Lando
Sekreterare	Monica Lotfinia
Ledamot	Ole Folkesson

Ledamot Pernilla Magnusson Theselius  
Utsedd av HSB Leif Christoffersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sasa Sabljic, vice ordförande Peter Lando samt ledamoten Pernilla Magnusson Theselius. Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING**

Sasa Sabljic, Ole Folkesson samt Pernilla Magnusson Theselius

#### **REVISORER**

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

#### **VALBEREDNING**

Gunnar Krantz, sammankallande  
Tim Petersson

#### **REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG**

Sasa Sabljic och Peter Lando som suppleant.

#### **VICEVÄRD**

Daniel Pourhassan, genom ISS Facility Services AB.

#### **MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 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 räkenskapsåret varit 10 st.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

##### **Ombyggnad och underhållsplan**

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts.

En cykelparkering har byggts.

Värmecentralen har uppdaterats.

Fläkten i torkrummet har bytts ut.

HSB BRF KAPLANEN I MALMÖ  
746000-5767

Miljörummet har fått fler kärler.

#### **Årets löpande underhåll**

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

#### **Aktiviteter**

Adventständerning.

Årsstämma med samkväm.

Trädgårdsdag.

#### **Årsavgifter**

Höjning med 5% fr o m 1/4 2016

#### **ÅRLIG STADGEEENLIG BESIKTNING**

Hölls 7 april. Närvarande: Sasa Sabljic, Pernilla Theselius Magnusson,  
Ole Folkesson, Monica Lotfinia, Peter Lando, Leif Christoffersson och revisor  
Laura Liuke.

#### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

##### **Ombyggnad och underhållsplan**

Följer HSB:s underhållsplan.

Omförhandling med kommun gällande tomträttsarrende 2018.

##### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god.

##### **Årsavgifter**

Avgiftshöjning fr o m 1/1 2017 med 2%

## 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	2 341	2 209	2 032	1 972	1 954
Rörelsens kostnader	-1 836	-2 042	-1 769	-1 736	-1 578
Finansiella poster, netto	-214	-203	-160	-164	-163
Skatter	0	0	0	0	4
Årets resultat	291	-36	103	72	216
Likvida medel & fin. placeringar	1 887	1 321	848	720	619
Skulder till kreditinstitut	8 207	8 241	3 875	3 909	3 943
Fond för yttre underhåll	625	583	528	466	336
Balansomslutning	9 576	9 253	4 905	4 839	4 804
Fastighetens taxeringsvärde	46 800	43 200	43 200	43 200	36 000
Soliditet %	10%	8%	15%	13%	12%

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av yttre fond	38 927
Årets resultat	291 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-165 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	123 429
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>288 567</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	288 567
-------------------------	---------



## STYRELSENS SLUTORD

Ekonomi och fastighet är i god kondition. Styrelsen följer en uppdaterad underhållsplan och under året har åtgärder utförts på värmecentralen för att förbättra dess kondition.

Arbetet med att förbättra fastighetens ventilation har påbörjats. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts.

Styrelsen har under året arbetat med att se över bostadsrättsföreningens avtal, med syfte att säga upp och omformulera de avtal som idag är onödigt kostsamma då de inte på ett bra sätt motsvarar föreningens behov. Målet är att sänka föreningens omkostnader utan att tumma på skötseln.

En ny cykelparkering med plats för 10 cyklar har integrerats med trädgårdsutformningen i anslutning till miljöhuset.

Styrelsen vill härmed rikta ett varmt tack till alla medlemmar som bidragit med arbete i föreningen och till att upprätthålla den goda stämning som vi har. Styrelsen tackar för det förtroende vi har fått att förvalta vårt gemensamma hus och vår förening, och blickar framåt mot ett nytt innehållsrikt år.





## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Resultaträkning		2015-09-01	2014-09-01
		2016-08-31	2015-08-31
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 340 859</b>	<b>2 209 470</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-998 200	-1 078 889
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-137 737	-146 207
Löpande underhåll	Not 4	-108 564	-241 390
Periodiskt underhåll	Not 5	-123 429	-24 139
Övriga externa kostnader	Not 6	-163 777	-243 911
Fastighetsskatt/avgift		-63 400	-62 150
Tomträttsavgäld	Not 7	-3 732	-3 732
Avskrivningar	Not 8	-237 210	-241 782
Summa fastighetskostnader		<u>-1 836 048</u>	<u>-2 042 200</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>504 811</b>	<b>167 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 236	5 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-217 836</u>	<u>-208 730</u>
Summa finansiella poster		<u>-213 600</u>	<u>-203 146</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>291 211</b>	<b>-35 876</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		291 211	-35 876
Avsättning underhållsfond		<u>-165 000</u>	<u>-79 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>123 429</u>	<u>24 139</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-41 571</u>	<u>-54 862</u>
<b>Överskott</b>		<b>249 640</b>	<b>-90 737</b>



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 <u>7 590 715</u>	<u>7 827 925</u>
	7 590 715	7 827 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 <u>700</u>	<u>700</u>
	700	700
Summa anläggningstillgångar	<u>7 591 415</u>	<u>7 828 625</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1	10
Avräkningskonto HSB Malmö	1 809 977	1 244 032
Övriga fordringar	Not 11 73 485	73 607
Aktuell skattefordran	5 922	7 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 <u>18 132</u>	<u>22 351</u>
	1 907 517	1 347 172
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>76 830</u>	<u>76 830</u>
	76 830	76 830
Summa omsättningstillgångar	<u>1 984 347</u>	<u>1 424 002</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u>9 575 762</u>	<u>9 252 627</u>



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Balansräkning		2016-08-31	2015-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 500	74 500
Fond för yttre underhåll		624 530	582 959
		<u>699 030</u>	<u>657 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 643	74 803
Årets resultat		291 211	-35 876
		<u>288 567</u>	<u>38 928</u>
Summa eget kapital		<u>987 597</u>	<u>696 387</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 173 000	8 207 000
		<u>8 173 000</u>	<u>8 207 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 000	34 000
Leverantörsskulder		69 301	14 754
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	311 864	300 486
		<u>415 165</u>	<u>349 240</u>
Summa skulder		<u>8 588 165</u>	<u>8 556 240</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>9 575 762</u>	<u>9 252 627</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		8 667 000	8 667 000
<i>varav frigjorda</i>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

AK S  
AM



## HSB Brf Kaplanen 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 byggnad har bedömts vara 53 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,91 %

##### Inventarier

Avskrivning sker planligt 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 2015/2016.

##### Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr)



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 307 279	2 191 690
Övriga intäkter	33 580	17 780
	<b>2 340 859</b>	<b>2 209 470</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	339 071	407 244
El	37 642	39 633
Uppvärmning	369 388	369 012
Vatten	96 988	101 818
Sophämtning	87 713	93 631
Övriga avgifter	67 398	67 551
<b>Summa</b>	<b>998 200</b>	<b>1 078 889</b>
<b>Not 3 Personalkostnader och arvoden</b>		
Styrelsearvode	88 600	98 627
Revisorsarvode	13 290	13 619
Löner och andra ersättningar	4 000	3 000
<b>Summa</b>	<b>105 890</b>	<b>115 246</b>
Sociala kostnader	31 847	30 961
<b>Summa</b>	<b>31 847</b>	<b>30 961</b>
<b>Totalt</b>	<b>137 737</b>	<b>146 207</b>
<b>Not 4 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	38 055	123 102
Material i löpande underhåll	2 898	24 592
Löpande underhåll av bostäder	0	1 625
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 973	8 739
Löpande underhåll tvättutrustning	16 329	1 075
Löpande underhåll Va/sanitet	3 092	3 587
Löpande underhåll värme	6 839	6 957
Löpande underhåll el	4 268	36 811
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	1 172
Löpande underhåll hissar	25 440	21 300
Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	2 396
Löpande underhåll markytor	4 375	1 161
Skadegörelse	3 432	0
Försäkringsskador	1 863	8 873
<b>Summa</b>	<b>108 564</b>	<b>241 390</b>
<b>Not 5 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	20 231	3 476
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	20 663
Periodiskt underhåll ventilation	54 285	0
Periodiskt underhåll markytor	48 913	0
<b>Summa</b>	<b>123 429</b>	<b>24 139</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvoden	91 682	94 582
Revisionsarvoden	8 313	8 088
Övriga externa kostnader	63 782	141 241
<b>Summa</b>	<b>163 777</b>	<b>243 911</b>
<b>Not 7 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	3 732	3 732



HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 8	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	<u>237 210</u>	<u>241 782</u>
	<b>Summa</b>	<b>237 210</b>	<b>241 782</b>

*Handwritten signature and initials*





## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 390 577	8 163 446
Omklassificering	0	4 227 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 390 577	12 390 577
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 562 651	-4 320 869
Årets avskrivningar	-237 210	-241 782
Utgående avskrivningar	-4 799 861	-4 562 651
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>7 590 716</b>	<b>7 827 926</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>7 590 716</b>	<b>7 827 926</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	26 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	26 000 000	25 000 000
Mark - bostäder	20 800 000	18 200 000
Mark - lokaler	20 800 000	18 200 000
Taxeringsvärde totalt	46 800 000	43 200 000
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<b>700</b>	<b>700</b>



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2016-08-31		2015-08-31		
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		73 485		73 607	
		<b>73 485</b>		<b>73 607</b>	
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter		2 707		3 280	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 425		19 071	
		<b>18 132</b>		<b>22 351</b>	
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 500	0	582 959	74 803	-35 876
Resultatdisponering under året				-35 876	35 876
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-123 429	123 429	
Avsättning år 2015 yttre fond			165 000	-165 000	
Årets resultat					291 211
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 500</b>	<b>0</b>	<b>624 530</b>	<b>-2 643</b>	<b>291 211</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
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	2 907 000	34 000
				8 207 000	34 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 173 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 037 000
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					2,64%



## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Noter	2016-08-31	2015-08-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	34 000	34 000
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	21 736	21 867
Övriga upplupna kostnader	104 597	117 290
Förutbetalda hyror och avgifter	185 531	161 329
	<b>311 864</b>	<b>300 486</b>

Malmö 14, 12 - 2016
  
 Leif Christoffersson

  
 Monica Lotfinia

  
 Pernilla Theselius

  
 Peter Lando

  
 Pär-Ole Folkesson

  
 Sasa Sabljic

 Vår revisionsberättelse har 14, 12 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 John Woxström  
 Av föreningen vald revisor

 BoRevision AB  
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
 Laura Liuke  
 Av föreningen vald 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 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### 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 2016-08-31 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 2015-09-01 - 2016-08-31.

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

#### Uttalanden

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

Malmö 14, 12

2016

  
Johan Woxström

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

  
Laura Liuke

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

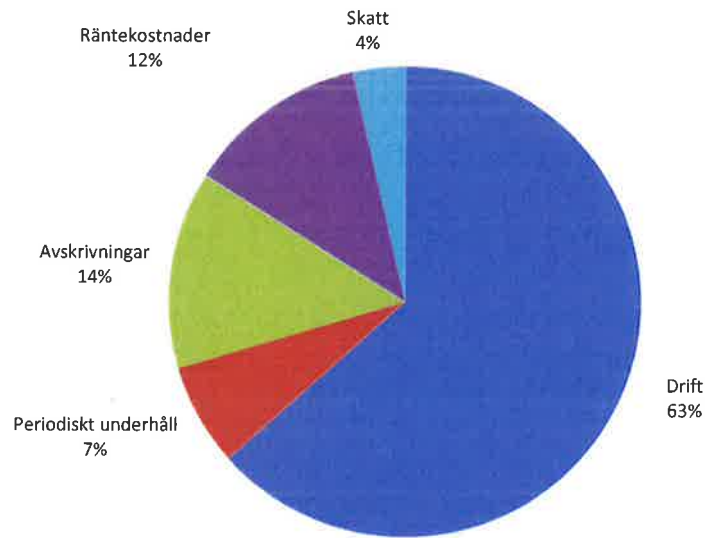




## HSB Brf Kaplanen i Malmö

Kassaflödesanalys	2015-09-01	2014-09-01
	2016-08-31	2015-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	291 211	-35 876
Avskrivningar	237 210	241 782
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	528 421	205 906
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 599	11 253
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	65 925	17 179
Kassaflöde från löpande verksamhet	599 945	234 339
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-4 127 630
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 127 630
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-34 000	4 366 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 000	4 366 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>565 945</b>	<b>472 709</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 320 862</b>	<b>848 153</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 886 807</b>	<b>1 320 862</b>

## Totala kostnader



## Motion till föreningsstämman i Brf Kaplanen år 2017

1. En undran, i somras städades inte trapporna på fyra veckor och det händer även då och då att de inte kommer och städar. De städar inte hela trappan torkar endast nere vid entrén och hissen gör det samma när det sopar.

Har lss dragit av för detta och vad kostar denna städning?

Är det inte billigare att ha någon privat som städar.

2. I Kaplanen nytt stod det att Daniel tar 500 kr för att han kommer hit. Sedan kostar det också vad han skall göra.

Man måste se över priset det finns kanske billigare eller det finns kanske någon i huset som kunde vara intresserad som vicevärd.

3. När det gäller de dyra maskinerna i snickarboden vem har kontroll på dessa. Det finns personer som bor i huset som bär maskinerna från huset och lånar ut till andra. De skall inte tas ifrån huset är min åsikt.

Jag har nämligen sett att det har blivit mindre antal maskiner på hyllan i snickarboden.

Vem ansvarar för dessa?

4. Vem har ansvar för trädgården idag den 28/10 står fortfarande bord och stolar ute i trädgården och blir förstörda.

Rabatterna ser hemska ut gapar tomma efter växter stubbar från döda buskar har stått nu i två år trots att jag påtalat detta flera gånger.

Den som skall ta hand om trädgården måste ha en mänsklig känsla så vi får lika vackert som när Axel ( en eldsjäl som bodde i huset tidigare)levde och skötte trädgården med kärlek.

Häckarna måste klippas ner äldre personer vågar inte gå förbi när det är mörkt. Det har suttit ett flertal gånger ungdomar som inte bor i huset och därmed ger denna rädsla och folk känner sig otrygga.

5. Sedan när årsredovisningen skall skrivas måste det vara med mycket större text och siffror så vi kan läsa alla.

Jag är en person och kanske många med mig som bryr sig om vår fastighet och de kostnader som gör att hyran stiger och har stigit så mycket.

Det finns föreningar i staden som betalar tillbaka flera % i kronor till innehavaren av bostadsrätten.

6.Vidare i Kaplanen nytt skriver man inte ut vad som skall åtgärdas eller förtydligar meningar: Tex OVK relaterade



arbete. Varmvattenssystemet är åtgärdat.

Tomträttsförhandlingarna pågår. mm

Vad har man kommit fram till och vad skall man fortsätta med?

Det är många av oss som inte vet vad OVK står för tex. Vi är många i huset som vill ha en diger information om vad man gör och vad man skall göra i fastigheten.

Malmö 161028

Med vänlig hälsning

*Eleni Xenitopoulou*

Eleni Xenitopoulou lgh 39

*Eleni Xenitopoulou*

## Motion till föreningsstämman i Brf Kaplanen år 2017, av Eleni Xenitopoulou, lgh 39

Styrelsens svar:

Vanligtvis menas med motion, en skrivelse som framför ett förslag på något (en förändring/förbättring/nyttillskott etc) som stämman kan ta ställning till genom röstning. Den inkomna motionen innehåller inga sådana förslag, och är alltså inte en motion i ordets gängse bemärkelse, men styrelsen har ändå valt att bemöta frågeställningarna enligt bästa förmåga.

### *1 Fråga angående bristande städning i trapphusen*

Svar: Styrelsen har noterat att städningen ibland inte utförts som den ska, och har påpekat detta för ISS. Klagomålen har inte gett tillräcklig compensation eller resultat, och styrelsen har därför sagt upp avtalet med ISS. Ett nytt avtal för städning av trapphus och andra gemensamma lokaler kommer att skrivas med det företag som ger det bästa anbudet. Kostnaden för ISS tjänster finns i årsredovisningen.

### *2 Fråga angående kostnaden för vicevärden Daniel Pourhassans tjänster.*

Svar: Kostnaden för vicevärdens tjänster finns i årsredovisningen. Vicevärden bekostas av föreningens medlemmar, och dennes uppgifter innefattar sådana uppgifter som har med skötseln av fastigheten och våra gemensamma utrymmen att göra. Om någon medlem vill ha hjälp av vicevärden i någon privat sak - rörande den enskildes lägenhet – så går det bra, men kostanden för detta ska inte läggas övriga medlemmar till last utan det får den enskilde bekosta. Detta gäller även om Brf Kaplanen skulle anställa någon av sina medlemmar som vicevärd.

### *3 Fråga angående vem som ansvarar för maskinerna i snickarboden*

Svar: Vår fastighet och våra gemensamma tillgångar är också vårt gemensamma ansvar. Styrelsen har förtydligat via Kaplanen Nytt vad som gäller för verktygen i snickarboden. Styrelsen genomför varje år en inventering av

vårt gemensamma lösöre. I den senaste inventeringen saknades inte några verktyg.

#### *4 Fråga om vem som ansvarar för trädgården*

Svar: Styrelsen har lagt ut skötseln av trädgården på Green. Information om varför det dröjer med upprustningen av rabatterna har kommit ut i Kaplanen Nytt. Eftersom vi eventuellt kommer att behöva göra ytterligare arbete på fasaderna i samband med ventilationsarbete, så har styrelsen beslutat att upprustningen av rabatterna bör vänta.

Hösten 2016 var lång och varm. Hela september och en bit in i oktober hade vi sommartemperaturer och varma kvällar, då det gick att utnyttja trädgården och sitta ute. Av den anledningen så stod utemöblerna framme längre än vad som varit brukligt andra år.

Om man i en förening har en person med stort intresse för trädgård, som vill lägga sin tid på att sköta den utan kostnad för föreningen, så är det utmärkt. Trädgården är liksom våra andra gemensamma utrymmen också vårt gemensamma ansvar, och styrelsen välkomnar alla initiativ till engagemang i trädgårdsarbetet. Det är däremot inte lämpligt att enskilda medlemmar ger uppdrag åt entreprenören (Green) angående trädgårdsskötseln, utan det måste gå via styrelsen.

#### *5 Förslag att årsredovisningen ska skrivas med större text*

Svar: De delar av texten i förvaltningsberättelsen som kan göras större - utan att dispositionen ändras så att förståelsen försvåras – har gjorts större.

#### *6 Fråga angående att motionsställaren anser att Kaplanen nytt innehåller bristfällig information*

Svar: Styrelsen har tagit till sig att vissa förkortningar måste skrivas ut, och att information måste vara tydlig. Under ett pågående arbete är det inte alltid lämpligt att skriva ut alla detaljer, men styrelsen har ansett att det ändå kan vara av intresse för medlemmar att veta att arbetet är pågående. När arbetet har nått ett resultat, redovisar styrelsen detta.

# 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 förpliktelse 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**

Förpliktelse – 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.