



ÅRSREDOVISNING 2014.01.01 - 2014.12.31
BRF ALLÉN I LIMHAMN

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 28 april 2015 kl 19.00. Inregistrering sker från 18.30.

Lokal: Biografen, Loungen i Victoriahuset

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Andra beslutet om att ändra föreningens stadgar (minst 2/3 majoritet av de röstande).
På extra föreningsstämman den 18 februari beslutade stämman enhälligt att ändra paragraf 11 och med 38 röster för och 4 emot att ändra paragraf 12 i stadgarna.
18. Inkommen motion och styrelsens svar angående datum för kommande föreningsstämma
19. Avslutning

Rätt till deltagande

Medlemmar har rätt att delta i stämman. Om två eller flera medlemmar har en bostadsrätt har de endast en röst. Företrädare för medlem som är juridisk person ska kunna uppvisa behörighetshandlingar vid stämman. Om en medlem avser att låta sig representeras av ombud ska ombudet kunna uppvisa skriftlig daterad fullmakt vid stämman. Ett ombud får bara företräda en medlem utöver sig själv. En medlem får ta med sig högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara ombud.

Anmälan om deltagande

Ingen föranmälan om deltagande i stämman krävs.

ÅRSREDOVISNING

Brf Allén i Limhamn

Org nr 769616-7282

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 3:e verksamhetsår.

Fastigheten togs över sommaren 2012 varför resultaträkningen 2012 inte avser hela året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2012 på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kalkstensvägen 15, 17, 19 och 21.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1,5	2
2	28
3	37
4	4
Lokaler, bostadsrätt	-
Lokaler, hyresrätt	-
Parkeringsplatser, utomhus	72
Kallgarage, inomhus	47

Total lägenhetsyta 5 431 m²

Lägenheternas medelyta 76 m².



Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/4 2014 och närvarande var 47 röstberättigade medlemmar varav 6 med fullmakt.

Victoria Park Service AB har enligt föreningens stadgar rätt att utse en ordinarie ledamot och en suppleant till styrelsen. Victoria Park Service AB har valt att inte utnyttja denna rättighet under detta år.

Sedan föregående ordinarie föreningsstämma har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Anders Vallin (fr o m 2014-11-30)
Vice ordförande	Pär Andersson (vice ordförande fr o m 2014-11-30)
Sekreterare	Caroline Herlin
Ekonomi	Helena Fogelström
Ordförande	Olle Johansson (avgick ur styrelsen 2014-11-23)
Suppleant	Lisa Lindgren
Suppleant	Anita Nicklasson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Vallin och Caroline Herlin. Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte. Utöver detta har även hållits ett antal arbetsmöten.

Föreningens firmatecknare, två i förening har varit styrelseledamöterna.

Revisorer har varit Pär Arne Winlund som ordinarie och Ulla Nilsson som suppleant samt revisor från EY.

Valberedning har varit Knud Smed –Kristensen (sammankallande) samt Gunvor Arfwidson, Elisabeth Winlund och Bertil Thorén.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2-årsbesiktningen av föreningens fastigheter påbörjades i januari 2014 och slutfördes den 21 maj. Många av anmärkningarna är åtgärdade men det kvarstår ett antal punkter för utredning, åtgärd och uppföljning. Arbetet med att åtgärda fel och brister i fastigheterna kommer under 2015 att fortsätta, därefter och när detta är avslutat, kommer en efterbesiktning av anmärkningarna att utföras.

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan för föreningens fastigheter. Uppdatering av underhållsplanen och besiktning av föreningens egendom enligt paragraf 13 i våra stadgar kommer att ske årligen i juli månad.

För att kunna erbjuda samtliga boende inglasning av sina balkonger lämnades en ansökan om ändring av detaljplanen in till Malmö kommun. Ändringen av detaljplanen godkändes av Malmö stadsbyggnadskontor den 18 december 2014. Föreningen fick bygglovet beviljat den 14 januari 2015 och ytterligare ett 20 tal balkonger kommer nu att glasas in.



I Sverige finns en lag om att i stort sett alla byggnader skall energibesiktigas och energideklareras. En energibesiktning av föreningens fastigheter är utförd av Christer Wihlborg, Drift-Energi-Control AB, 2014-10-21. Energideklarationen är giltig till 2024-10-21.

Ett tilläggsavtal har under året skrivits mellan Brf Allén och Victoria Park Service AB angående hyresavtalet för föreningens garage. Hyrestiden som från början löpte från den 30 januari 2012 till den 16 augusti 2034, har förkortats. Hyrestiden upphör nu den 31 december 2021.

I slutet av augusti beslutade Victoria Parks styrelse att senarelägga tidpunkten för ensidigt uppsägande av serviceavtalet från 2019 till 2024. Ett tilläggsavtal om detta har tecknats mellan Victoria Park, Brf Paviljongen och Brf Allén.

Föreningen anlitar HSB Malmö för fastighet och markskötsel och fr.o.m. 1 februari 2015 även lokalvård. HSB Malmö ansvarar också för föreningens ekonomi och administration. Två gånger om året utförs tillsammans med HSB en kvalitetssäkring och statuskontroll då förändringar i tjänstespecifikationerna kan göras.

I mitten av oktober påbörjade Victoria Park försäljningen av Brf Bersån, 57 lägenheter av totalt ytterligare 133 lägenheter som ska ingå i Victoria Parks livsstilsboende tillsammans med Brf Allen och Brf Paviljongen. En första inflyttning är planerad till våren 2016.

Den 19 december meddelade Victoria Park att man avyttrat tomtmarken, vilken tidigare varit planerad för etapp 4 i livsstilsboendet, till MKB. Fastigheten kan enligt nuvarande detaljplan bebyggas med 9 000 kvadratmeter bostäder. MKB planerar att bygga hyresrätter på tomten, dessa hyresrätter kommer inte att ingå i Victoria Parks livsstilsboende.

Informationsblad har satts upp efter varje styrelsemöte på informationstavlor som finns i trapphusen samt lagts ut på föreningens hemsida. Styrelsen har också haft "Öppet Hus" för föreningens medlemmar i styrelserummet, vid ett antal tillfällen den första måndagen i månaden.

Enligt samarbetsavtalet mellan Victoria Park Service AB och föreningarna på Victoria Park finns ett brukarråd för att tillgodose medlemmarnas önskemål. I Brukarrådet behandlas gemensamma frågor gällande vårt koncept och våra gemensamma ytor och lokaler. Anders Vallin och Caroline Herlin har representerat Brf Allén i Brukarrådet. Övriga som medverkar är representanter från Brf Paviljongen och Victoria Park Service AB.

För att avlasta styrelsemedlemmarna har interna arbetsgrupper med deltagande från övriga medlemmar i Brf Allén under året varit verksamma. Styrelsen vill här framföra ett stort tack till dessa medlemmar, och speciellt uppmärksamma och understryka att drift och underhållsgruppen gjort ett stort ideellt arbete med många nerlagda arbetstimmar.



Den enskilt största kostnadsposten är föreningens räntekostnader. I en nedåtgående räntebana valde den nya styrelsen att ha ett lån med rörlig ränta och band lånet först den 27 december, på två år till en ränta av 1.13 %, samtidigt amorterades lånet med 1 000 000 kr. Omplacering av föreningens tre lån sker i december 2016, 19.0 miljoner, juni 2017, 22.2 miljoner och april 2018, 20.0 miljoner.

Under de kommande två åren är föreningens räntekostnader ca 700.000 kr lägre i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

Vid årets utgång hade föreningen likvida medel på totalt ca 1 863tkr.

Den framtagna underhållsplanen påvisar en underhållskostnad för de kommande tio åren på i snitt 492.000 kr/år, vilket är högre i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det årliga genomsnittet för perioden avsätts till yttre underhållsfond.

Under året har resultatet belastats med engångskostnader på ca 425.000 kr som till största delen var hänförliga till ändringen av detaljplanen, bygglov, kostnader för besiktning av föreningens fastigheter och framtagande av underhållsplanen.

Ett generellt förtydligande avseende de nya avskrivningsregler finns under punkten, Redovisningsprinciper mellan Balansräkning och Notanteckningar.

Med ett ränteläge och en inflation på historiskt låga nivåer, tillsammans med en stram budget utan några investeringar, gör styrelsen den bedömningen att avgiften kan vara oförändrad under det kommande året.

Enligt vår Ekonomiska Plan, kan kostnader för underhåll av de gemensamma anläggningarna tillkomma.

Kostnadsbudgeten är till en del väderberoende, då en kall och snörik vinter innebär tillkommande kostnader för såväl uppvärmning som halkbekämpning och snöröjning. Denna post är dock möjlig att påverka genom att hålla nere inomhustemperaturen, spara på varmvatten och vid vädring undvika att det står öppet längre tider under den kalla årstiden.

Extra föreningsstämma angående ändring av stadgar hölls 2015-02-18, närvarande var 34 röstberättigade medlemmar samt 8 fullmakter. Stämman beslutade enhälligt gällande ändring av paragraf 11 samt med röstsiffrorna 38 för och 4 emot gällande paragraf 12.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.



4-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 761	4 739	3 360	0
Rörelsens kostnader	-4 242	-2 342	-1 439	-132
Finansiella poster, netto	-2 267	-2 545	-1 452	140
Årets resultat	-1 748	-147	469	8
Likvida medel & fin. placeringar	1 863	2 408	2 234	139
Skulder till kreditinstitut	61 200	62 200	62 200	114 126
Fond för yttre underhåll	492	0	0	0
Balansomslutning	254 965	257 650	257 928	194 405
Fastighetens taxeringsvärde	65 200	65 200	6 800	6 800
Balanserat resultat	-171	468	-1	-8
Soliditet	76%	75%	75%	0%

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	468 469
Disposition enligt stämmobeslut 2013 års bokslut	-147 029
Årets resultat	-1 748 252
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-492 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-1 918 812

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 918 812
-------------------------	------------



Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 760 912	4 739 302
Summa rörelseintäkter		4 760 912	4 739 302
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 418 856	-1 586 006
Övriga externa kostnader	3	-761 480	-282 306
Personalkostnader och arvoden	4	-86 714	-89 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 975 475	-384 000
Summa rörelsekostnader		-4 242 525	-2 341 749
Rörelseresultat		518 389	2 397 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	26 055	18 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 292 696	-2 562 940
Summa finansiella poster		-2 266 641	-2 544 582
Resultat efter finansiella poster		-1 748 252	-147 029
Årets resultat		-1 748 252	-147 029



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	252 730 525	254 706 000
Summa materiella anläggningstillgångar		252 730 525	254 706 000
Summa anläggningstillgångar		252 730 525	254 706 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 110	166 696
Övriga fordringar	8	1 960 406	824 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	273 440	241 658
Summa kortfristiga fordringar		2 234 956	1 233 312
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	1 700 000
<i>Kassa och bank</i>	11	0	10 238
Summa omsättningstillgångar		2 234 956	2 943 549
SUMMA TILLGÅNGAR		254 965 481	257 649 549



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	12	194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll		492 000	
Summa bundet eget kapital		194 492 000	194 000 000
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		-170 560	468 469
Årets resultat		-1 748 252	-147 029
Summa fritt eget kapital		-1 918 812	321 440
Summa eget kapital		192 573 188	194 321 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	61 200 000	62 200 000
Summa långfristiga skulder		61 200 000	62 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		181 248	93 217
Övriga skulder	14	18 000	8 629
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15	993 045	1 026 263
Summa kortfristiga skulder		1 192 293	1 128 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 965 481	257 649 549
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	16	62 200 000	62 200 000
Summa ställda säkerheter		62 200 000	62 200 000

a

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avkrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Eget kapital

From 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

	Nettoomsättning	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 1			
	Årsavgifter bostäder	3 723 600	3 743 280
	Årsavgifter lokaler		
	Hyrer	367 803	368 223
	Överlåtelseavgifter	14 430	6 678
	Pantavgifter	10 660	16 445
	Övrigt	644 419	604 676
	Brutto	4 760 912	4 739 302
	Avsättning till fond för inre underhåll		
	Hyresbortfall		0
	Summa	4 760 912	4 739 302
	Drift- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 2			
	Fastighetsskötsel och städning	286 902	273 858
	Löpande underhåll/Reparationer	95 761	69 733
	Uppvärmning	350 952	376 109
	El	347 198	394 527
	Vatten	30 595	166 088
	Sophämtning	85 520	79 543
	Övriga avgifter	221 928	226 148
	Summa	1 418 856	1 586 006
	Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 3			
	Förvaltningskostnader	723 066	178 394
	Revisionskostnader extern	22 344	29 806
	Övriga kostnader	16 070	74 106
	Summa	761 480	282 306
	Personalkostnader och arvoden	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 4			
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 600	66 750
	Föreningsvald revisor	2 500	2 500
	Sociala kostnader	15 114	20 187
	Övriga gemensamma kostnader	2 500	
	Summa	86 714	89 437
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 5			
	Ränteintäkter	26 055	18 358
	Summa	26 055	18 358
	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 6			
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 292 696	2 562 940
	Summa	2 292 696	2 562 940



	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Not 7 Byggnader och mark		
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6 Marken innehas med äganderätt.		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	233 600 000	255 200 000
Omföring Mark	0	-21 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>233 600 000</u>	<u>233 600 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-494 000	-110 000
Årets avskrivningar	-1 975 475	-384 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 469 475</u>	<u>-494 000</u>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 600 000	21 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>
Bokfört värde Mark	21 600 000	21 600 000
Bokfört värde Byggnad	231 130 525	233 106 000
Utgående redovisat värde Byggnader och Mark	<u>252 730 525</u>	<u>254 706 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 65 200 000 kr. Värdeår 2012.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	55 000 000	10 200 000	65 200 000
	55 000 000	10 200 000	65 200 000

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Not 8 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Malmö	1 863 310	697 707
Momsfordringar		98 085
Skattekonto	97 096	29 165
Summa	<u>1 960 406</u>	<u>824 957</u>

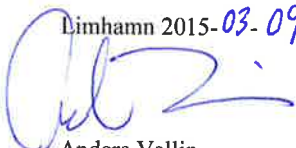
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Ränteintäkter		10 254
Försäkring	5 123	
Bredband	14 471	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	253 846	231 404
Summa	<u>273 440</u>	<u>241 658</u>

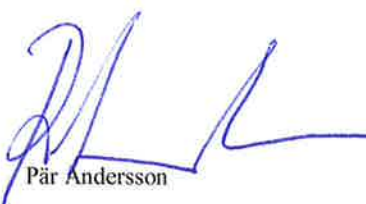
u

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
		Räntesats Löptid		
	Placeringskonto SBAB		0	1 700 000
	Summa		0	1 700 000
Not 11	Kassa och bank		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Swedbank			238
	Handkassa			10 000
	Summa		0	10 238
Not 12	Eget kapital			
		Insatser Upplåtelseavg. Underh.fond Bal. resultat Årets res.		
	Belopp vid årets ingång	194 000 000		468 469 -147 029
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-147 029 147 029
	Avsättning under året enligt UH-plan		492 000	-492 000
	Årets uttag motsvarande per. UH			
	Årets resultat			-1 748 252
	Belopp vid årets utgång	194 000 000	0	492 000 -170 560 -1 748 252
Not 13	Skulder till kreditinstitut		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Långgivare	Räntesats Ränteändring Årets löptid/mån		
	SEB	1,13% 2016-12-28 24	19 000 000	
	Swedbank	5,10% 2017-06-30 60	22 200 000	22 200 000
	Swedbank	3,00% 2018-04-27 60	20 000 000	20 000 000
	Swedbank	3,90% 2014-06-30		20 000 000
	Summa		61 200 000	62 200 000
	Varav långfristig del		61 200 000	62 200 000
Not 14	Övriga skulder		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Mervärdeskatt		18 000	8 629
	Summa		18 000	8 629
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Upplupna räntekostnader		289 274	397 828
	Förskottsbetalda avgifter/hyror		438 828	419 243
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 943	209 192
	Summa		993 045	1 026 263

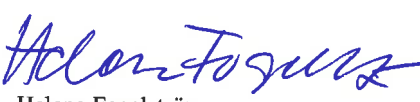
a

Not 16	Ställda säkerheter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Uttagna pantbrev i fastighet	62 200 000	62 200 000
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	62 200 000	62 200 000

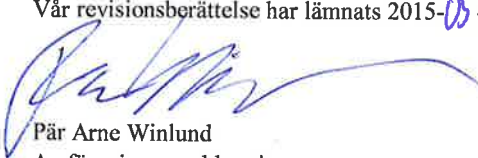
Limhamn 2015-03-09

Anders Vallin

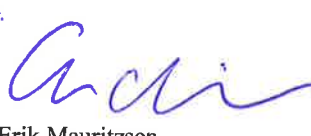

Pär Andersson


Caroline Herlin


Helena Fogelström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-17.


Pär Arne Winlund
Av föreningen vald revisor


Erik Mauritzson
EY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Allén i Limhamn org nr: 769616-7282

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Allén i Limhamn för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 31 december 2014 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 Brf Allén i Limhamn för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 den 17/3-2015

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Pär-Arne Winlund
Förtroendevald revisor

Till
Brf Allén, Limhamn
Årsmötet 2015-04-28

Motion till årsmöte 2015-04-28

Med anledning av att många medlemmar i föreningen inte har sin lägenhet i föreningen som sitt enda boende och för att kunna planera att medverka vid årsmöten föreslår vi att man vid årsmötet bestämmer datum för nästa års årsmöte.

Limhamn 2015-03-05

Birgitta Alm



Birgitta och Lars Alm
Kalkstensvägen 19, lägenhet 4322
216 32 Limhamn

Svar på motion

Föreningsstämman är det högsta beslutande organet i bostadsrättsföreningen och det är viktigt att alla medlemmar ges tillfälle att vara med och besluta i frågor som rör föreningen. Det är därför viktigt att styrelsen informerar medlemmarna om datum för föreningsstämman i god tid och så snart den är fastställd.

Den ordinarie föreningsstämman, ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets slut. Det finns inget som hindrar att man i stadgarna upprättar ytterligare tidskrav, till exempel att stämman ska hållas i en viss månad, men då inom sexmånadersregeln.

I normala fall är föreningens årsredovisning tillgänglig för revision i slutet av februari. Enligt föreningens stadgar, paragraf 5, ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna minst en månad före den ordinarie föreningsstämman. Detta innebär att stämman kan hållas någon gång mellan den 15 april - 30 juni.

Föreningsstämman 2014 hölls den 29 april och i år den 28 april. En bra tidpunkt för stämman är i slutet av april men utan att därför försöka att bestämma ett exakt datum för föreningsstämman ett år i förväg.

För att bestämma tidpunkt för stämman är styrelsen beroende av flera externa parter, HSB Malmö som ansvarar för föreningens ekonomi & administration, revisorer, extern ordförande, lokaler mm.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

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 tjugofemårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.



Brf Allén, Kalkstensvägen 15-21, 216 32 Limhamn
www.vp-brfallen.se