



ÅRSREDOVISNING 2015.01.01 – 2015.12.31
BRF ALLÉN I LIMHAMN

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Allén i Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 28 april 2016 kl 18.00. Inregistrering sker från 17.30.

Lokal: Biografen, Loungen i Victoriahuset

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens 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. Inkomna motioner och styrelsens svar
 - Motion 1 - Individuell värmemätning
 - Motion 2 - Utveckling av livstidsboendet
18. 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

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 4:e verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därvid 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.

6

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/4 2015 och närvarande var 54 röstberättigade medlemmar varav 14 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 räkenskapsår.

Sedan föregående ordinarie föreningsstämma har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Ann-Charlotte Plogner
Vice ordförande	Bo Jönsson
Sekreterare	Johannes Ekstrand
Ekonomi	Lars-Åke Andersson
Fastighetsfrågor	Lennart Gustavsson
Suppleant	Gertie Jönsson (till 31/1 2016, därefter vakant)
Suppleant	Anita Nicklasson

Ann-Charlotte Plogner, Bo Jönsson samt Johannes Ekstrand är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte. Utöver detta har även hållits en serie arbetsmöten avseende efterbesiktningen med presidiet och ansvarig för fastighetsfrågor samt möten med Drift- och Underhållsgruppen.

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 från stämman 2015 har varit Christer Pettersson, Mikael Wärn, Velimir Karadzic och Lisa Lindgren.

För beredning av vissa fastighetsfrågor finns Drift- och underhållsgruppen, som arbetar som support till styrelsen enligt en särskild instruktion. Styrelsen vill här framföra ett stort tack till dessa medlemmar, som gjort ett viktigt ideellt arbete med många nerlagda arbetstimmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 15 februari 2015 hölls extra föreningsstämma avseende två ändringar i föreningens stadgar, vilka fastställdes vid den ordinarie föreningsstämman i april. Ändringarna avser dels nya avskrivningsregler dels också möjlighet för föreningen att ta ut en administrativ avgift vid andrahandsuthyrning. 

2-årsbesiktningen av föreningens fastigheter påbörjades i januari 2014 och slutfördes den 21 maj. Detta har sedan följts upp av en efterbesiktning den 8-10 juni 2015. Många av anmärkningarna är åtgärdade men det har kvarstått några punkter för utredning, åtgärd och uppföljning. Dessa återstående punkter förväntas vara åtgärdade under första halvåret 2016.

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen för föreningens fastigheter, och anlitar för den fortsatta årliga uppdateringen och besiktningen enligt paragraf 13 i stadgarna kompetens inom HSB. Detta innebär att planen också blir helt integrerad i budget och ekonomisk planering.

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.

Energibesiktning och deklaration utfördes 2014-10-21 av Christer Wihlborg, Drift-Energi-Control AB. Den är giltig till 2024-10-21.

Under senhösten har kompletterande bygglov beviljats så att samtliga balkonger kan vara inglasade. Föreningen har svarat för bygglovskostnaderna, medan inglasningen bekostas av medlemmarna/lägenhetsinnehavarna.

För att strama upp den löpande förvaltningen har styrelsen beslutat om ett antal policies, nämligen inköbspolicy, policy för tilldelning av garage- och parkeringsplatser, värmepolicy samt policy för andrahandsuthyrning. Trivselregler är uppdaterade och påminnelser till medlemmarna har skett. S k syn av lägenhet vid avflyttning har även införts och genomförs innan ny köpare beviljas medlemskap.

Styrelsen har i januari 2016 träffat avtal med SECON AB angående service av värmecentral med remote control (uppkoppling via internet) samt även ett avtal med Initial AB avseende löpande byte/tvätt av entrémattor i samtliga hus.

Under våren 2016 har ett trygghetslarm installerats av Securitas i garaget samt dito passersystem, som även avser fastigheterna. Föreningen köper övervakningstjänsten av dem. Det nya passersystemet ersätter vanliga nycklar med nyckelbrickor samt distans öppnare vid garagedfart för bil.

Informationsblad har satts upp efter varje styrelsemöte på informationstavlor som finns i trapphusen samt lagts ut på föreningens hemsida. Styrelsen har också infört ett enkelt nyhetsbrev, som distribueras digitalt till de medlemmar, som har epost (alt kopia i medlems brevlåda) och har vidare haft 2 "Öppet Hus" för föreningens medlemmar i biografen.

Ett digitalt arkiv för föreningens handlingar har även skapats, och hemsidan har flyttats till ett nytt webhotell pga tidigare återkommande störningar med eposten till styrelsens medlemmar.

I slutet av augusti 2014 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.

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 sker våren 2016.

Den 19 december 2014 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.

Den 12 januari meddelade Victoria Park beslut om byggstart skett för den sista etappen med Brf Pergolan. Lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara under våren 2017.

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.

Ann-Charlotte Plogner och Gertie Jönsson (till 31/1-2016) har representerat Brf Allén i Brukarrådet. Övriga som medverkar är representanter från Brf Paviljongen och Victoria Park Service AB.

Styrelsen har definierat två finansiella mål; dels att föreningens lån i en första etapp ska sänkas till 10.000 kr per kvm (11 628) samt att årsavgiften inriktas på ca 650 kr per kvm (685). Amortering på lån kommer att ske i samband med att dessa sätts om.

Den enskilt största kostnadsposten är föreningens räntekostnader. Omplacering av föreningens tre lån sker i december 2016, 19.0 miljoner, juni 2017, 22.2 miljoner och april 2018, 20.0 miljoner.

Vid årets utgång hade föreningen likvida medel på totalt ca 2538 tkr, vilket således möjliggör en angelägen amortering av lån.

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

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

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.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 95 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.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 630	4 761	4 739	3 360	0
Rörelsens kostnader	-3 888	-4 242	-2 341	-1 439	-132
Finansiella poster, netto	-1 941	-2 267	-2 545	-1 452	140
Skatter	0	0	0	0	0
Årets resultat	-1 199	-1 748	-147	469	8
Likvida medel & fin. placeringar	2 538	1 863	2 408	2 234	139
Skulder till kreditinstitut	61 200	61 200	62 200	62 200	114 126
Fond för yttre underhåll	984	492	0	0	0
Balansomslutning	253 787	254 965	257 650	257 928	194 405
Fastighetens taxeringsvärde	65 200	65 200	65 200	6 800	6 800
Balanserat resultat	-2 411	-171	468	-1	-8
Soliditet %	75%	76%	75%	75%	0%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-1 918 812
Årets resultat	-1 199 079
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-492 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	-3 609 891

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 609 891
-------------------------	------------

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 630 100	4 760 912
Summa rörelseintäkter		4 630 100	4 760 912
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 605 905	-1 418 856
Övriga externa kostnader	3	-219 761	-761 480
Personalkostnader och arvoden	4	-87 082	-86 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 975 475	-1 975 475
Summa rörelsekostnader		-3 888 224	-4 242 524
Rörelseresultat		741 876	518 389
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 158	26 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 946 113	-2 292 696
Summa finansiella poster		-1 940 955	-2 266 641
Resultat efter finansiella poster		-1 199 079	-1 748 252
Årets resultat		-1 199 079	-1 748 252

C

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	250 755 050	252 730 525
Summa materiella anläggningstillgångar		250 755 050	252 730 525
Summa anläggningstillgångar		250 755 050	252 730 525
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		32	1 110
Övriga fordringar	8	2 635 895	1 960 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	395 899	273 440
Summa kortfristiga fordringar		3 031 826	2 234 956
Summa omsättningstillgångar		3 031 826	2 234 956
SUMMA TILLGÅNGAR		253 786 876	254 965 481

C

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	10	194 000 000	194 000 000
Fond för yttre underhåll		984 000	492 000
Summa bundet eget kapital		194 984 000	194 492 000

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat		-2 410 812	-170 560
Årets resultat		-1 199 079	-1 748 252
Summa fritt eget kapital		-3 609 891	-1 918 812

Summa eget kapital		191 374 109	192 573 188
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	61 200 000	61 200 000
Summa långfristiga skulder		61 200 000	61 200 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		244 356	181 248
Övriga skulder	12	19 356	18 000
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	13	949 055	993 045
Summa kortfristiga skulder		1 212 767	1 192 293

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 786 876	254 965 481
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14	62 200 000	62 200 000
Summa ställda säkerheter		62 200 000	62 200 000

Tilläggsupplysningar**Redovisnings- och värderingsprinciper**
Allmänna upplysningar

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

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.
Avsättning och ianspråkstagande 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. 

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 723 600	3 723 600
	Årsavgifter lokaler		
	Hyror	366 696	367 803
	Överlåtelseavgifter	10 017	14 430
	Pantförskrivningsavgifter	8 454	10 660
	Övrigt	521 333	644 419
	Brutto	<u>4 630 100</u>	<u>4 760 912</u>
	Avsättning till fond för inre underhåll		
	Hyresbortfall		0
	Summa	<u>4 630 100</u>	<u>4 760 912</u>
Not 2	Drift- Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel och städning	273 658	286 902
	Löpande underhåll/Reparationer	186 086	95 761
	Uppvärmning	365 692	350 952
	El	314 711	347 198
	Vatten Kreditfaktura 2014 - 79 tkr	138 669	30 595
	Sophämtning	91 615	85 520
	Övriga avgifter	235 474	221 928
	Summa	<u>1 605 905</u>	<u>1 418 856</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	188 361	723 066
	Revisionskostnader extern	29 280	22 344
	Övriga kostnader	2 120	16 070
	Summa	<u>219 761</u>	<u>761 480</u>
	Personalkostnader och arvoden		
Not 4	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 750	66 600
	Föreningsvald revisor	2 500	2 500
	Sociala kostnader	17 702	15 114
	Övriga gemensamma kostnader	130	2 500
	Summa	<u>87 082</u>	<u>86 714</u>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 158	26 055
	Summa	<u>5 158</u>	<u>26 055</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 946 113	2 292 696
	Summa	<u>1 946 113</u>	<u>2 292 696</u>

	Byggnader och mark	2015	2014
Not 7			
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Malmö Annetorpsgården 6 Marken innehas med äganderätt.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	233 600 000	233 600 000
	Omföring Mark	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	233 600 000	233 600 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 469 475	-494 000
	Årets avskrivningar	-1 975 475	-1 975 475
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 444 950	-2 469 475
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	Bokfört värde Mark	21 600 000	21 600 000
	Bokfört värde Byggnad	229 155 050	231 130 525
	Utgående redovisat värde Byggnader och Mark	250 755 050	252 730 525

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 65 200 000 kr. Värdeår 2012. Nytt taxeringsvärde sätts 2016.

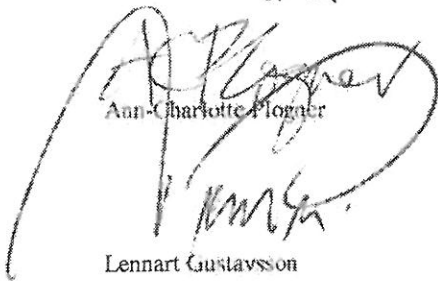
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	55 000 000	10 200 000	65 200 000
	55 000 000	10 200 000	65 200 000

Not 8	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB Malmö	2 538 252	1 863 310
	Momsfordringar		
	Övriga fordringar	97 643	
	Skattekonto	0	97 096
	Summa	2 635 895	1 960 406

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Försäkring	5 615	5 123
	Bredband	21 980	14 471
	Kabel-TV	21 294	
	Serviceavgifter	251 328	
	El	95 682	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	253 846
	Summa	395 899	273 440

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Not 14		
Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastighet	62 200 000	62 200 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	62 200 000	62 200 000

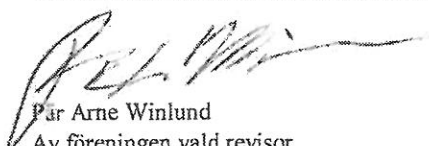
Limhamn 2016-03-22


Ann-Charlotte Flöner

Lennart Gustavsson


Lars-Åke Andersson
Johannes Ekstrand
Bo Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-22.


Pär Arne Winlund
Av föreningen vald revisor
Erik Mauritzson
EY
Auktoriserad revisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 22/3-2016

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Pär Arne Winlund
Förtroendevald revisor

Motion Årsmötet 2016-04-28

Jag vill ha individuell värmemätning för lägenheterna.

Detta för att få uppfattning om värmekostnad och en möjlighet att själv påverka.

En utredning tycker jag är på sin plats för att utreda möjligheterna.

Med Vänliga Hälsningar

Krister

Krister Larsson, Igtnr 4443

Styrelsens svar motion 1 om individuell värmemätning

Fastställt i styrelsemöte den 2 mars 2016

Det är självklart en god och riktig tanke att kostnader ska fördelas rättvist, och att sådan information gynnsamt kan påverka förbrukningen. Det är dock i praktiken fastighetsbolagens erfarenhet att det är mycket svårt att åstadkomma en sådan rättvis fördelning. Man kan t ex åka hemifrån och stänga av sin värme och då får grannarna öka sin förbrukning för att kompensera för kalla innerväggar.

Det är också förenat med betydande investerings- och administrativa kostnader att hålla igång ett system för individuell mätning. Utrustning ska installeras för varje lägenhet, och mätresultaten ska administreras, prissättas och aviseras varje lägenhetsinnehavare, dvs. kostnaderna för systemet om individuell mätning står då inte i rimlig proportion till den eventuella nyttan.

Styrelsen har också gjort viss research vad gäller kostnader. Med information från bl a HSB vet vi att det behöver installeras minst en mätare per lägenhet, som totalt sett motsvarar en investering på drygt 350.000kr. Till detta kommer vissa andra installations- och administrativa kostnader.

Det är föreningens ansvar att värmesystemet fungerar, och en policy har antagits som innebär att temperaturen ska hållas runt 21 grader. Genom ett särskilt serviceavtal optimeras värmeförsörjningen till föreningens fastigheter från värmecentralen.

Med hänvisning till ovanstående ser inte styrelsen att man för närvarande kan motivera kostnader och insatser för en individuell värmekostnadsmätning och att motionen därmed får anses besvarad.

Motion 2 Årsmötet 2016-04-28 – Utveckling av livsstilsboendet

Efter att ha bott på Victoria Park sedan Maj 2012 inställer sig några frågor gällande livsstilsboendet som jag önskar få svar på

Från ett mail Ann-Charlotte Plogner vid en tidigare diskussion

"Alla de fyra föreningarna Paviljongen, Allén, Bersån och Pergolan ingår tillsammans i konceptet genom ett samarbetsavtal utformat av Victoria Park. Det finns än så länge enbart informell samverkan mellan Paviljongen och Allén."

Hur ser detta samarbetsavtal ut? Jag saknar en redovisning.

Vilka sitter med i brukarrådet (informell samverkan?) och är det kopplat till samarbetsavtalet?

Jag önskar en redovisning av de punkter som diskuteras och beslutas vid brukarrådets möten motsvarande styrelseprotokollen (en sammanfattning)

Hur är det egentligen tänkt att livsstilsboendet skall utvecklas framöver? Styrelsens uppfattning önskas.

Emellanåt kan jag tycka att det lunkar på i gamla fotspår utan att det händer så mycket.

Med Vänliga Hälsningar

Krister

Krister Larsson lgtnr 4443

Styrelsens svar motion 2 om livsstilsboendet

Fastställt vid styrelsemöte den 2 mars 2016

Samarbetsavtalet har utformats av Victoria Park AB, som har utvecklat livsstilskonceptet och också är ägare av det. Avtalet har i ett första skede två parter, nämligen Victoria Park AB samt Brf Paviljongen. Brf Allén, som bildats senare, har sedan knutits till samarbetsavtalet genom ett anslutningsavtal, vilket även kommer att ske med de tillkommande föreningarna Bersån och Pergolan. Victoria Park styr och råder över konceptets innehåll och utveckling. Avtalet anger innehåll och sätter gränser för konceptet. Innehållet rymmer ett antal olika tjänster.

Enligt samarbetsavtalet ska ett Brukarråd finnas, där parterna utser två ledamöter för ett år i taget. Ordförande i rådet är receptionschefen i Victoria Park. Brukarrådet ska sammanträda när någon av ledamöterna begär detta. Dock minst en gång per kvartal. Ordföranden kallar till sammanträdena. I Brukarrådet ska föreningarna och Victoria Park diskutera kvaliteten på och ändringar av tjänsterna.

(Det citat som refereras om informellt samverkan avser styrelserna i resp Paviljongen och Allén).

Samarbetsavtalet gäller i 45 år, dvs fram till 2054, och genom ett särskilt sekretessavtal omfattas samarbetsavtalet av sekretess.

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att en sammanfattning från Brukarrådets möten motsvarande det, som lämnas från styrelsemötena i Brf Allén, bör ske i fortsättningen.

När det gäller konceptets utveckling så är denna styrelses uppfattning att konceptet fullt ut ska realiseras i linje med det sätt på vilket Victoria Park marknadsfört det.

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 tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in- och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ge 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.