



Foto KK

ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB BRF
ÄNGHÖG
I TRELLEBORG**



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Änghög i Trelleborg
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 17 maj 2016 kl 19.00

Lokal: Kvartersgården

Efter stämman bjuder föreningen på förtäring i form av smörgåstårter med lättöl/vatten + kaffe
och kaka.

Styrelsen

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 behöri gen 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 samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
18. Avslutning
19. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Änghög i Trelleborg

Org nr 716438-5903

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 27:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om 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 1989 på fastigheterna Lerkrukan 5 och Handelsträdgården 4 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 51 st lägenheter och del i gemensamhetslokal. Föreningens adresser är Änghögsgatan 2-16, Kasalagatan 26-40 och Trädgårdsslingan 2-34, 1-23 och 61-71.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	10 st
3	19 st
4	14 st
5	8 st
Parkeringsplatser	53 st vara 2 st gästplatser
Total lägenhetsyta	4810 kvm
Lägenheternas medelyta	94,3 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2015 på Kvartersgården
Närvarande var 23 röstberättigade medlemmar.



Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Leif Göransson
Vice ordförande	Per Ekenstierna
Sekreterare	Alexandra Knöös
Studieorganisatör	
Ledamot	Håkan Cervin
Utsedd av HSB	Lennart Eckerholm
Suppleanter	Mona Persson och Barbro Persson
Brandskyddsansvarig	Per Ekenstierna

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Per Ekenstierna, Håkan Cervin och Mona Persson samt ny suppleant för Barbro Persson som har gått bort under året.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Leif Göransson, Alexandra Knöös, Per Ekenstierna samt Håkan Cervin.

Revisorer

Gert Jönsson och Christer Fingal samt suppleant Sören Kreutzfeldt

Samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Börja Persson (sammankallande) samt Marianne Kellander

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Per Ekenstierna, ordinarie samt Leif Göransson, suppleant

Vicevärd

Håkan Cervin

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande förbättringar: Framsidan på Trädgårdsslingan 24-26 samt gaveln mot Trädgårdsslingan 22. Brädor och plåtar är utbytta. Norra gaveln på Kasalagatan 26 ska också bytas ut. Vidare har en del plåtar bytts ut och brädor klätts in med plåt. Alla hushåll på trädgårdsslingan har fått matavfallssortering. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av alla berörda parter 2015-08-24. Vid besiktningen framkom inga större fel. En del målningsförbättringar skall ske samt en del plåtar ska bytas ut.



Ekonomi

Föreningen har för närvarande fyra lån samt ett lån tillsammans med BRF Drivhuset för vår gemensamma kvartersgård.

Lån 1	Belopp: 10 757 589 kr	Amortering: 0 kr
Lån 2	Belopp: 2 775 000 kr	Amortering: 100 000 kr
Lån 3	Belopp: 8 900 000 kr	Amortering: 100 000 kr
Lån 4	Belopp: 8 900 000 kr	Amortering: 200 000 kr
Lån Kvartersgård		Amortering: 30 000 kr

Lån 1 och 4 skall omsättas under 2016. Med den låga räntekostnad som gäller i nuläget kommer detta att innebära en mycket lägre kostnad för föreningen. Detta innebär att vi planerar en amortering även på lån nr 1 med 100 000 kr samt att ingen höjning av vår hyresavgift kommer att ske 2016-2017. Vi kommer dessutom att få möjlighet till en del förbättringar under den närmaste tiden.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar. 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.

Ekonomisk ställning och resultat

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

S



Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 118	3 033	3 024	3 029	3 022
Rörelsens kostnader	-2 065	-2 347	-1 800	-1 975	-1 790
Finansiella poster, netto	-1 085	-1 167	-1 275	-1 303	-1 403
Årets resultat	-33	-481	-51	-249	-171
Likvida medel & fin. placeringar	1 563	1 161	1 321	1 129	1 166
Skulder till kreditinstitut	31 980	32 410	32 742	33 042	33 042
Fond för yttre underhåll	1 814	1 642	1 697	1 562	1 397
Balansomslutning	37 268	37 732	38 525	38 907	39 458
Fastighetens taxeringsvärde	34 265	36 443	36 443	36 443	33 420
Soliditet %	13%	13%	14%	14%	14%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	-755 167
Årets resultat	-32 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-190 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	17 910
Summa till stämmans förfogande	-959 877

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-959 877
-------------------------	----------

Styrelsens slutord

BRF Änghög har för närvarande över 1 miljon kronor sparade på Swedbank. Dessutom har vi cirka 300 000 kronor på vårt konto i HSB. Detta har vi för att vi skall stå välrustade om något oväntat dyker upp i vår förening. Som vi omtalat i vår ekonomiska plan ser det ljust ut för vår förening. Styrelsen arbetar för ett trevligt och trivsamt boende. Vi vill därför att alla ska vara aktsamma om våra gemensamma tillgångar. Styrelsen vill tacka för det gångna året och önska alla i vår förening en RIKTIGT GOD SOMMAR



HSB Brf Änghög i Trelleborg

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 117 917	3 033 473
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-631 986	-633 373
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-144 870	-150 244
Löpande underhåll	Not 4	-71 750	-194 532
Periodiskt underhåll	Not 5	-17 910	-229 192
Övriga externa kostnader	Not 6	-118 646	-111 048
Fastighetsskatt/avgift		-252 599	-264 501
Avskrivningar	Not 7	-827 691	-764 551
Summa fastighetskostnader		-2 065 451	-2 347 442
Rörelseresultat		1 052 466	686 031
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 915	19 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 001	-1 186 629
Summa finansiella poster		-1 085 086	-1 167 180
Årets resultat		-32 620	-481 149
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-32 620	-481 149
Avsättning underhållsfond		-190 000	-175 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 910	229 192
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-172 090	54 192
Överskott		-204 710	-426 957

**HSB Brf Änghög i Trelleborg****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8	<u>35 605 975</u>	<u>36 433 666</u>
	35 605 975	36 433 666

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>35 606 475</u>	<u>36 434 166</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Malmö

	541 041	265 504
Not 10	<u>34 309</u>	<u>42 278</u>

Övriga fordringar

Aktuell skattefordran

	6 077	13 657
--	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	<u>57 610</u>	<u>62 464</u>
	639 037	383 903

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>1 022 340</u>	<u>914 207</u>
1 022 340	914 207

Summa omsättningstillgångar

<u>1 661 377</u>	<u>1 298 109</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>37 267 852</u>	<u>37 732 276</u>
-------------------	-------------------

**HSB Brf Änghög i Trelleborg**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 840 000	3 840 000
Fond för yttre underhåll		1 814 428	1 642 338
		<u>5 654 428</u>	<u>5 482 338</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-927 257	-274 018
Årets resultat		-32 620	-481 149
		<u>-959 877</u>	<u>-755 167</u>
Summa eget kapital		<u>4 694 551</u>	<u>4 727 171</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	31 549 792	31 979 792
		<u>31 549 792</u>	<u>31 979 792</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	430 000	430 000
Leverantörsskulder		77 798	71 868
Aktuell skatteskuld		0	23 913
Fond för inre underhåll		45 063	45 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	470 648	454 469
		<u>1 023 509</u>	<u>1 025 313</u>
Summa skulder		<u>32 573 301</u>	<u>33 005 105</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 267 852</u>	<u>37 732 276</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		44 720 000	44 720 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Malmö		364 800	425 600



HSB Brf Änghög i Trelleborg

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 94 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 1,76 %

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.

Föreningsavgäld

HSB Bostadsrättsförening Änghög skall i enlighet med ekonomisk plan och stadgar erlagga en avgäld till HSB Malmö om totalt 1 216 000 kronor fördelat på 20 år under åren 1992-2021 med 60 800 kronor per år. Av beloppet återstår 364 800 kronor att betala. Föreningen har haft anstånd med amorteringarna under avtalstiden (t o m 2003-09-10) med Spintab.



HSB Brf Änghög i Trelleborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 072 708	3 012 432
	Övriga intäkter	45 209	21 041
		3 117 917	3 033 473
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	50 281	47 850
	El	7 791	11 546
	Uppvärmning	0	0
	Vatten	149 821	160 818
	Sophämtning	100 409	99 361
	Väghållning	0	0
	Övriga avgifter	218 083	200 028
	Föreningsavgäld	60 800	60 800
	Gemensamma kostnader *)	44 801	52 970
	Summa	631 986	633 373
*)	Gemensamma kostnader		
	Löpande underhåll	4 540	10 498
	Vicevärd	4 977	4 466
	Skatt	508	444
	Elavgifter	9 150	8 634
	Räntekostnader	8 911	12 745
	Övriga omkostnader	35 076	37 101
	Ränteintäkter	-61	-100
	Övriga intäkter	-18 300	-20 818
		44 801	52 970
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
	Omsättningstillgångar		
	Avräkning HSB-Brf	24 179	28 742
	Fordran	131	0
	Upplupna intäkter/förutbetalda kostnader	1 327	0
	Summa omsättningstillgångar	25 637	28 742
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
	Leverantörsskulder	7 088	721
	Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14 994	18 012
	Övriga skulder	3 555	10 009
	Summa kortfristiga skulder	25 637	28 742



HSB Brf Änghög i Trelleborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	73 285	75 000
	Revisorsarvode	6 707	7 000
	Löner och andra ersättningar	39 743	43 080
	Summa	119 735	125 080
	Löner och ersättningar	0	5 400
	Övriga kostnader anställda	4 000	3 000
	Summa	4 000	8 400
	Sociala kostnader	21 135	16 764
	Summa	21 135	16 764
	Totalt	144 870	150 244
Not 4	Löpande underhåll		
	Material i löpande underhåll	12 722	15 683
	Löpande underhåll av bostäder	0	3 294
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	97 164
	Löpande underhåll Va/sanitet	22 405	32 753
	Löpande underhåll värme	34 765	16 131
	Löpande underhåll ventilation	1 031	0
	Löpande underhåll el	827	8 952
	Löpande underhåll markytor	0	20 555
	Summa	71 750	194 532
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	107 774
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	17 910	121 418
	Summa	17 910	229 192
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	58 950	58 516
	Revisionsarvoden	8 312	11 463
	Övriga externa kostnader	51 384	41 069
	Summa	118 646	111 048
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	827 691	764 551
	Summa	827 691	764 551



HSB Brf Änghög i Trelleborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 541 961	47 541 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 541 961	47 541 961
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-13 743 575	-12 979 024
Årets avskrivningar	-827 691	-764 551
Utgående avskrivningar	-14 571 266	-13 743 575
Bokfört värde Byggnader	32 970 695	33 798 386
Ingående anskaffningsvärde mark	2 635 280	2 635 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 635 280	2 635 280
Bokfört värde Mark	2 635 280	2 635 280
Bokfört värde Byggnader och Mark	35 605 975	36 433 666
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	23 137 000	22 529 000
Byggnad - lokaler	23 137 000	22 529 000
Mark - bostäder	11 128 000	13 914 000
Mark - lokaler	11 128 000	13 914 000
Taxeringsvärde totalt	34 265 000	36 443 000
Not 9 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



HSB Brf Änghög i Trelleborg

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		2 701	2 608		
Övriga fordringar		31 608	39 670		
		34 309	42 278		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		43 192	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 418	62 464		
		57 610	62 464		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 840 000	0	1 642 338	-274 018	-481 149
Resultatdisponering under året				-481 149	481 149
lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-17 910	17 910	
Avsättning år 2015 yttre fond			190 000	-190 000	
Årets resultat					-32 620
Belopp vid årets slut	3 840 000	0	1 814 428	-927 257	-32 620
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2555943394	1,95%	2020-06-17	2 775 000	100 000
Swedbank Hypotek	2657990780	4,50%	2016-06-22	8 800 000	100 000
Swedbank Hypotek	2657990764	2,47%	2019-06-19	8 900 000	200 000
Swedbank Hypotek	2657990590	3,70%	2016-12-20	10 757 589	0
Swedbank Hypotek	2752415196	2,47%	2019-06-19	747 203	30 000
				31 979 792	430 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 549 792
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 829 792
Finns Swap-avtal knutna till föreningen					Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					3,38%



HSB Brf Änghög i Trelleborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	430 000	430 000
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	181 526	186 798
Övriga upplupna kostnader	53 646	41 747
Förutbetalda hyror och avgifter	235 476	225 924
	<u>470 648</u>	<u>454 469</u>

Trelleborg 11/4 2016


Leif Göransson


Per Ekenstierna


Alexandra Knöös


Håkan Cervin


Lennart Eckerholm

Vår revisionsberättelse har 11/4 - 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Christer Fingal
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gert Jönsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Änghög i Trelleborg, org.nr. 716438-5903

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Änghög i Trelleborg för året 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 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 Änghög i Trelleborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 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

Trelleborg

2016



Christer Fingal

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gert Jönsson

Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Anghög i Trelleborg**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-32 620	-481 149
Avskrivningar	827 691	764 551
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	795 071	283 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 403	-111 101
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 804	148 594
Kassaflöde från löpande verksamhet	813 670	320 895
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-430 000	-462 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-462 500
Årets kassaflöde	383 670	-141 605
Likvida medel vid årets början	1 179 711	1 321 315
Likvida medel vid årets slut	1 563 381	1 179 711

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 ge information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

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.