



ÅRSREDOVISNING

1/1 2015 – 31/12 2015

**HSB BRF
LESSÖ
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 746000-6070

HSB Brf Lessö i Malmö

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lessö i Malmö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 30 Maj 2016

Lokal: Dammfrigården

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. Revisoreernas 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 fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Lessö i Malmö

Org. nr 746000-6070

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 61: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 1954 på fastigheten Tomtebo 13 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 9, Mariedalsvägen 49 samt Kramersvägen 2 i Malmö.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	19
2	51
3	30
4	22
5	1
Summa	123

Garage 79

Parkeringsplatser 27

Total lägenhetsyta 7247 kvm

Total lokalyta 1229 kvm.

Lägenheternas medelyta 59 kvm.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Omläggning av husens tak, omfogning av samtliga fasader med flertalet andra



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Lessö i Malmö

åtgärder, större kompletteringar av våra planteringar, ommålningsarbeten. Byte av bredbandsleverantör samt installation av postboxar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-25

Närvarande var 42 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Adam Arvidsson
Vice ordförande	Mikael Buschow t.o.m. den 31/7, Malin Guldstrand fr.o.m 1/8
Sekreterare	Barbro Holmström
Studieorganisatör	Barbro Holmström
Ledamot	Johan Persson
Utsedd av HSB	Marie Gustafson
Suppleant	Malin Guldstrand
Suppleant	Robert Olsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Persson (har på grund av flytt redan avgått och Mikael Buschow (har på grund av flytt redan avgått). samt suppleanterna Malin Guldstrand och Robert Olsson. Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Adam Arvidsson, Barbro Holmström, Mikael Bushow t.o.m. 31/7 och Johan Persson t.o.m 31/7 samt Malin Guldstrand från den 1/9.

Revisorer

Charlotte Clow och suppleant Ted Kateb samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nils Andersson och Sofia Lund.

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Adam Arvidsson och Mikael Buschow t.o.m. 31/7 samt Malin Guldstrand fr.o.m. 1/8.

Vicevärd

Inköpt förvaltartjänst av HSB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Avslutat tak och fasadrenoveringen, påbörjat OVK-kontroll samt installation av postboxar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts och utförs löpande av föreningens byggnader och installationer.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och för de närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Stamutredning. Enligt besked på tidigare föreningsstämmor så skall under 2016 en utredning av föreningens stammar genomföras. Utredningen utförs för att ge styrelsen det underlag som behövs för att besluta i frågan om kommande arbete med avloppstammar, radiatorstammar samt trycksatta ledningar.

Stamåtgärd, När kommande entreprenad kommer att genomföras är inte beslutat med anledning av att utredningsarbetet pågår tillsammans med analys av ränteläge och entreprenörers uppskattade arbetsbelastning nu och framöver. Planerade åtgärder kommer att finansieras med lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 640 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2015-01-01.

Styrelsen har under de senaste åren höjt avgifterna med 3% varje år för att undvika stora höjningar i samband med det underhållsarbete som fram tills nu genomförts. I samband med kommande stamåtgärder så kommer avgiftshöjningar att ske för att täcka upplåningens kostnad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 776 625kr. Under året har föreningen amorterat 28 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 202 år.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat är ett planerat och på årsmötet informerat resultat av de stora renoveringsarbete som styrelsen i enlighet med underhållsplanen har pågående.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret har Mikael Buschow och Johan Persson valt att flytta från föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 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.

**5-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 765	5 492	5 426	5 322	5 194
Rörelsens kostnader	-4 684	-3 915	-4 148	-4 079	-3 745
Finansiella poster, netto	-104	-17	7	-20	-38
Årets resultat	976	1 561	1 285	1 224	1 411
Likvida medel & fin. placeringar	3 934	5 087	9 217	7 583	7 211
Skulder till kreditinstitut	5 777	2 005	2 034	2 060	3 260
Fond för yttre underhåll	4 765	4 848	4 133	3 417	3 010
Balansomslutning	18 614	4 158	3 588	3 080	2 076
Soliditet %	64%	63%	74%	72%	62%

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

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	5 718 484
Årets resultat	976 452
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-341 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	423 969
Summa till stämmans förfogande	6 777 904

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 777 904
-------------------------	-----------



HSB Brf Lessö i Malmö

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 764 920	5 492 195
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 498 615	-2 342 935
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-166 625	-169 060
Löpande underhåll	Not 4	-615 377	-717 367
Periodiskt underhåll	Not 5	-423 969	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-403 640	-313 305
Fastighetsskatt/avgift		-190 019	-186 821
Tomträttsavgäld	Not 7	-12 368	-12 368
Avskrivningar	Not 8	-373 831	-173 035
Summa fastighetskostnader		<u>-4 684 444</u>	<u>-3 914 891</u>
Rörelseresultat		1 080 476	1 577 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 052	49 968
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-113 076</u>	<u>-66 657</u>
Summa finansiella poster		<u>-104 024</u>	<u>-16 689</u>
Årets resultat		976 452	1 560 615
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		976 452	1 560 615
Avsättning underhållsfond		<u>-341 000</u>	<u>-715 000</u>
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>423 969</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		82 969	-715 000
Överskott		1 059 421	845 615



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 9 14 368 978	3 001 423
Inventarier	Not 10 159 300	8 686
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11 18 565	9 123 946
	<u>14 546 843</u>	<u>12 134 055</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>14 547 343</u>	<u>12 134 555</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	20 715	3 551
Avräkningskonto HSB Malmö	3 869 774	3 572 734
Övriga fordringar	Not 13 398	380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 111 799	108 308
	<u>4 002 687</u>	<u>3 684 973</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	64 145	1 514 319
	<u>64 145</u>	<u>1 514 319</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>4 066 832</u>	<u>5 199 292</u>
Summa tillgångar	<u>18 614 175</u>	<u>17 333 846</u>



HSB Brf Lessö i Malmö

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		308 620	308 620
Fond för yttre underhåll		4 765 030	4 847 999
		<u>5 073 650</u>	<u>5 156 619</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 801 453	4 157 869
Årets resultat		976 452	1 560 615
		<u>6 777 904</u>	<u>5 718 484</u>
Summa eget kapital		<u>11 851 554</u>	<u>10 875 103</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 748 125	1 976 625
		<u>5 748 125</u>	<u>1 976 625</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	28 500	28 500
Leverantörsskulder		390 219	1 874 809
Aktuell skatteskuld		11 040	14 471
Övriga skulder	Not 18	8 610	79 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	576 127	2 485 280
		<u>1 014 496</u>	<u>4 482 119</u>
Summa skulder		<u>6 762 621</u>	<u>6 458 744</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>18 614 175</u>	<u>17 333 846</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 741 000	7 741 000
<i>varav frigjorda</i>		3 621 000	3 621 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB Brf Lessö i Malmö

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 59 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 0,95 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

5



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 639 008	4 495 393
	Årsavgifter lokaler	426 936	414 492
	Hyresintäkter	520 512	522 946
	Övriga intäkter	178 464	59 364
	Summa	5 764 920	5 492 195
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	716 327	643 685
	El	188 418	207 818
	Uppvärmning	1 029 804	974 036
	Vatten	262 161	252 043
	Sophämtning	112 003	98 530
	Övriga avgifter	189 902	166 823
	Summa	2 498 615	2 342 935
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Styrelsearvode	105 852	113 806
	Revisorsarvode	8 717	8 535
	Löner och andra ersättningar	9 050	6 300
	Summa	123 619	128 641
	Löner och ersättningar	4 650	0
	Summa	4 650	0
	Sociala kostnader	38 356	40 419
	Summa	38 356	40 419
	Totalt	166 625	169 060
Not 4	Löpande underhåll		
	Löpande underhåll	65 091	62 468
	Material i löpande underhåll	75 330	28 199
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	3 584	0
	Löpande underhåll tvättutrustning	26 975	88 870
	Löpande underhåll av installationer	9 736	3 472
	Löpande underhåll Va/sanitet	41 529	12 337
	Löpande underhåll värme	5 333	9 182
	Löpande underhåll ventilation	4 738	4 829
	Löpande underhåll el	3 755	17 971
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	2 802	12 114
	Löpande underhåll hissar	56 240	16 531
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	25 882	30 175
	Löpande underhåll markytor	29 793	27 572
	Löpande underhåll garage och p-platser	12 295	506
	Skadegörelse	0	368 157
	Försäkringsskador	252 294	34 983
	Summa	615 377	717 367
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Periodiskt underhåll ventilation	99 000	0
	Periodiskt underhåll markytor	324 969	0
	Summa	423 969	0
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	169 659	167 262
	Revisionsarvoden	9 450	9 200
	Övriga externa kostnader	224 531	136 843
	Summa	403 640	313 305

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	Tomträttsavgäld		
	Tomträttsavgäld	12 368	12 368
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	347 445	164 349
	Inventarier	26 386	8 686
	Summa	373 831	173 035



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 054 304	10 054 304
Årets investering avser tak och fasadrenovering.	11 715 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 769 304	10 054 304
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-7 052 881	-6 888 532
Årets avskrivningar	-347 445	-164 349
Utgående avskrivningar	-7 400 326	-7 052 881
Bokfört värde Byggnader	14 368 978	3 001 423
Bokfört värde Byggnader och Mark	14 368 978	3 001 423
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	55 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	2 683 000	2 683 000
	57 683 000	57 683 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	1 030 000	1 030 000
	39 030 000	39 030 000
Taxeringsvärde totalt	96 713 000	96 713 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 058	26 058
Årets investeringar	177 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 058	26 058
Ingående avskrivningar	-17 372	-8 686
Årets avskrivningar	-26 386	-8 686
Utgående avskrivningar	-43 758	-17 372
Bokfört värde	159 300	8 686
Not 11 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	9 123 946	0
Årets anskaffning	2 591 054	0
Aktivering	-11 696 435	9 123 946
Pågående nyanläggningar Avser miljöhus, kostnad ca 1,1 mil, färdig 2016.	18 565	9 123 946
Not 12 Andelar		
Andel HSB Malmö	500	500
	500	500



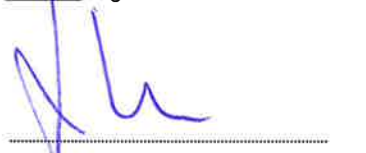
HSB Brf Lessö i Malmö

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	398	380			
		398	380			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 799	108 308			
		111 799	108 308			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	308 620	0	4 847 999	4 157 869	1 560 615
	Resultatdisponering under året				1 560 615	-1 560 615
	lanspråkstagande 2015 av yttre fond			-423 969	423 969	
	Avsättning år 2015 yttre fond			341 000	-341 000	
	Årets resultat					976 452
	Belopp vid årets slut	308 620	0	4 765 030	5 801 453	976 452
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar	90295318629	3,20%	2016-03-30	776 625	28 500
	Swedbank Hypotek	2855913147	1,54%	2021-01-25	3 000 000	0
	Swedbank Hypotek	2856156977	1,72%	2021-03-25	2 000 000	0
					5 776 625	28 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 748 125
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 634 125
	Finns Swap-avtal knutna till föreningen					nej
	Genomsnittsränta vid årets utgång					2,15%



HSB Brf Lessö i Malmö

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	28 500	28 500
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	34 141
Arbetsgivaravgifter	0	35 758
Mervärdesskatt	8 610	9 160
	<u>8 610</u>	<u>79 059</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 831	184
Övriga upplupna kostnader	185 410	2 082 511
Förutbetalda hyror och avgifter	386 886	402 585
	<u>576 127</u>	<u>2 485 280</u>

Malmö 26/4 - 2016
Adam Arvidsson
Barbro Holmström
Johan Persson
Marie Gustafson
Malin GuldstrandVår revisionsberättelse har 3/5 - 20/6 avgivits beträffande denna årsredovisning
Charlotte Klow
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lessö i Malmö, org.nr. 746000-6070

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lessö i Malmö 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 Lessö i Malmö 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

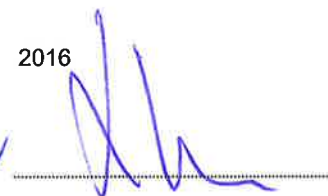
Malmö 3,5

2016



Charlotte Klöw

Av föreningen vald revisor



Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

**HSB Brf Lessö i Malmö**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	976 452	1 560 615
Avskrivningar	373 831	173 035
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 350 283</u>	<u>1 733 650</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 673	2 435
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-3 467 623</u>	<u>3 285 956</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 138 014	5 022 041
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 609 620	-9 123 946
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-177 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 786 620	-9 123 946
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>3 771 500</u>	<u>-28 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 771 500	-28 500
Årets kassaflöde	-1 153 134	-4 130 405
Likvida medel vid årets början	5 087 053	9 217 457
Likvida medel vid årets slut	3 933 919	5 087 053

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 tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.