





HSB BRF PER ALBINS HEM I MALMÖ

ÅRSREDOVISNING 2018

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Innehållsförteckning

Kallelse 1

Årsredovisning 2

Styrelsens slutord 8

Resultaträkning 10

Balansräkning 11

Noter 13

Revisionsberättelse 22

Ordlista 24

Termer i årsredovisningen 25

Egna anteckningar 26

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Per Albins Hem kallas härmed till ordinarie föreningsstämma, onsdagen den 24:e april 2019 kl. 18.30 i Söderkullaskolans aula, Söderkullagatan 14, Malmö.

Styrelsen
HSB Brf Per Albins Hem i Malmö

Dagordning

1. Öppnande av stämman
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt för utomstående
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda exempelvis för förlorad arbetsförtjänst, bilersättning och telefonkostnader som uppkommit i samband med uppdraget
17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleanter
21. Val av revisorer och suppleant
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktigerepresentanter och suppleanter i HSB Malmö
25. Motioner, bilagor efter sidan 26:
    Motion 1: Thorsten Johansson - Anslag till KBGK
    Motion 2: Monica Lindqvist – Utred avtal för bredband, TV, Telefoni
    Motion 3.1 – 3.4: Kaisa Hultman – Trädgård, Tvättstugor, toalett i källare samt belysning
26. Avslutning av stämman
27. Övriga frågor och information

Anmälningstalong för mat och dryck finns inbladad i årsredovisningen. **Anmälan lämnas i fastighetskontorets brevinkast, Kulladalstorget 1, senast onsdagen den 14:e april** eller via e-post: kontoret@peralbinshem.se

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Per Albins Hem i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1 vilka innehåller 692 st. bostadsrättslägenheter, 1 st. övernattningslägenhet 2 st. bostadsrättslokaler, 12 st. hyresrättslokaler, 399 garageplatser/MC-platser och
226 P-platser/husvagnsplatser.

Föreningens 692 lägenheter fördelar sig enligt följande:
17 st. ettor, 199 st. tvåor, 380 st. treor och 96 st. fyror.

Föreningens fastigheter byggdes år 1965/1966.
Total lägenhetsyta: 53 697,5 kvm.
Total lokalyta: 1 837,5 kvm.
Medellägenhetsytan är 77,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e mars 2018 på Stadionmässan.
99 st. röstberättigade medlemmar var närvarade varav 3 st. representerades med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Elin Sönnerdahl
Sekreterare	Liselotte Persson fr.o.m. 2018-10-01
Ledamot	Leif Östnell
Studie-/fritidsorganisatör	Marie-Anne Booth
Ledamot	Roman Stridh (sekreterare t.o.m. 2018-09-30)
Ledamot	Ilija Kozarski
HSB-ledamot	Bengt Skånhamre
Suppleant	Davoud Zandi

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:
Roman Stridh, Leif Östnell, Marie-Anne Booth samt suppleant Davoud Zandi.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Styrelsen har under året haft 12 st. protokollförda sammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Leif Östnell, Elin Sönnerdahl, Roman Stridh och Ilija Kozarski.

Revisorer

Ordinarie	**Suppleant**
Britt-Inger Jönsson	Helén Persson
Lennart Andersson	

Valberedning
Una Hansson (Ordförande) t.o.m. 2018-06-15
Mikael Burko
Gebriel Jonansson

Representanter i HSB fullmäktige
Leif Östnell, Marie-Anne Booth och Elin Sönnerdahl med Roman Stridh, Ilija Kozarski och Liselotte Persson som suppleanter.

Vicevärd
Tjänsten innehas på entreprenad via HSB Malmö och vicevärd är Kai Jansson.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelser
Vid årets slut var antalet medlemmar 876 st.
Anledningen till att antalet medlemmar överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Även HSB Malmö innehar ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 61 st.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret
Vid årets början utfördes en statusbesiktning av hissarna i höghusen som visade att dessa var i väldigt dåligt skick. Styrelsen har med anledning av rapportens resultat genomfört en upphandling avseende byte av hissar och tecknade i somras avtal med Hiss i Skåne AB. Arbetet med att byta ut hissarna kommer att påbörjas andra halvåret 2019.

En spolning av avloppsledningarna utfördes under året i samtliga lägenheter i enlighet med föreningens underhållsplan. I samband med detta utfördes en filmning av stammarna. Resultatet visar att stammarna behöver åtgärdas inom de närmsta åren. Styrelsen tittar för närvarande på olika alternativ för att genomföra en stamrenovering.

Styrelsen har under året beslutat att installera hjärtstartare i gym, fritidslokaler samt i våra personalutrymmen. Upphandlingen är slutförd och leverans väntas i början av 2019.

Vindarna i höghusen har under året rustats upp till samma standard som källarförråden i låghusen.

Fastighetselen har uppdaterats och ny energieffektiv belysning har på prov installeras i källargångarna. Även utrymningsskyltar och brandskyddsutrustning har kompletterats i källare och på vindar.

Tisdagen 27:e november kallades medlemmarna till extrastämma i Söderkullaskolans aula för att ta andra beslutet om nya stadgar. 77 medlemmar närvarade varav 63 röstberättigade som enhälligt beslutade att anta de nya stadgarna.

Underhåll och underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och som sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med den stadgeenliga besiktningen. Senaste uppdateringen av underhållsplanen fastställdes av styrelsen 2018-11-08.

Utfört underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren.

2003 Byggnation av miljöhus
2007 Plåtbeklädnad av låghusens gavlar
2008–2009 Total källarrenovering
2008–2013 Fönsterrenovering samtliga lägenheter
2009 Total skyddsrumsrenovering efter lagkrav
2011–2012 Omfogning av tegelfasader, låghusen
2011 Ny ventilation i garaget
2012 Markarbete låghusen med ny belysning efter omfogning av fasader
2013 Byte elstammar
2013–2016 Ombyggnad av värmesystem, nya radiatorer
2014 Förnyelseprojekt av lekplatser Kulladalsgatan 30 och 24
2015-2016 Fläktbyte vindar i 8-våningshusen
2016 Utemiljö, nya bommar, grillar, papperskorgar mm.
2017 Postboxar, belysningsarmaturer inne/ute, OVK, förnyelse miljöhus
2018 Vindar, brandskydd, fastighetsel

Framtida underhåll och investeringar

Nedan följer de större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.
Observera att åtgärd och årtal kan komma att ändras till följd av besiktning och uppdatering av underhållsplan efter beslut av styrelsen.

2019–2020 Garage
2019-2021 El, belysning, styrsystem – vindar, källare och garage
2019-2020 Hissar
2019, 2023, 2026 Värmeanläggning
2019-2020 Porttelefoni
2020, 2021, 2024, 2028 Markkompletteringar
2020 Fasadkompletteringar
2021, 2028 Tvättutrustning
2022–2024 Vatten- och avloppsstammar
2024-2025 Yttertak och enheter
2025 Fönster
2025 Dörrar, entréparti/portar
2027-2028 Fasader höghus
2028 Lekytor

Inom femårsperiod; 2019–2023 beräknas underhållskostnader samt investeringar enligt underhållsplan att uppgå till ca 136 miljoner kronor.

Väsentliga avtal under verksamhetsåret

Avtal har slutits med Hiss i Skåne för byte av hissar i höghusen.
Avtal avseende underhållsplanering tecknades med HSB Malmö efter att tjänsten upphörde hos föreningens tidigare leverantör.
Avtal för driftsuppföljning EVU tecknades med HSB Malmö efter att tjänsten upphört hos föreningens tidigare leverantör.

Alla avtal har föregåtts av anbud och offerter från flera aktörer.

Årlig stadgeenlig besiktning

Stadgeenlig besiktning har utförts 2018-10-24 samt löpande under året i samråd med sakkunniga konsulter. Dessa besiktningar ligger till grund för uppdatering av underhållsplanen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts med 2 %.

Prognos månadsavgifter

Prognosen för årsavgifterna uppdateras årligen av styrelsen. Vid beräkning av framtida avgiftshöjningar beaktas årliga kostnadsökningar för föreningens drift samt behov av framtida underhåll och investeringar i föreningens mark och fastigheter. Målet är att åstadkomma en prognos som är förutsebar för medlemmarna och ekonomiskt hållbar på lång sikt.

2019	2,0 %
2020	2,0 %
2021	2,0 %
2022	2,0 %
2023	2,0 %

Medlemsinformation

Det har varit ett bra år i föreningen och den långa sommaren lockade, trots grillförbud, ut många medlemmar i våra fina utemiljöer. Vi har fått in många bra förslag på hur vi skulle kunna förbättra utemiljön ytterligare och lade därför extra vikt vid detta under vår årliga besiktningsrunda. Till följd av detta kommer vi inför nästa sommar att göra en del mindre justeringar i utemiljön för att vi alla ska trivas ännu bättre. Bland annat vill vi skapa mer möjlighet till skugga kring bänkar och bord samt bättra på belysning på sina ställen.

Byte av hissar i höghusen påbörjas under andra halvåret 2019. Vi börjar i hus 6 och 10 och utförlig information om projektet och praktiska detaljer riktas till varje hus i god tid och i den turordning de berörs. Projektet kommer att pågå fram till våren 2020.

Vid den senaste spolningen av avloppstammarna uppkom ett flertal läckor och sprickor. Vid noggrannare inspektion av stammarna genom filmning har det visat sig att stammarna är i sämre skick än beräknat. Därför har styrelsen beslutat att tidigarelägga renoveringen av avloppsstammarna. Redan detta år kommer man ta in experthjälp för att påbörja projekteringen.

Vindsförråden i höghusen är nu renoverade och projektet har gått helt enligt plan. Nästa steg att installera ny energieffektiv belysning i källare och på vindar. I samband med det förbättras även brandskyddet. Brand är bland det värsta som kan drabba en bostadsrättsförening och vi jobbar kontinuerligt med att minska risken för brand och begränsa spridningen av brand om den mot förmodan skulle uppkomma.

Förra året diskuterades en renovering av garaget som nu skjuts aningen på framtiden med tanke på hissprojektet och kommande stamrenovering. Vi kommer redan till våren gjuta en ny platta vid infarten till garaget för att komma bort från problemet med återkommande, stora hål i asfalten. Den tidigare planen att stänga av och helt renovera garaget kommer ses över och troligtvis delas upp i flera mindre etapper.

Under året har föreningen antagit nya stadgar, vilket var nödvändigt på grund av lagändringar. Medlemmarna antog styrelsens förslag en andra gång på en extrastämma i november. Samtliga medlemmar kommer under 2019 att få ett uppdaterat exemplar av vår medlemsinformation som också kommer att innehålla de nya stadgarna.

Föreningen äger flera lokaler som passar till både nya och etablerade verksamheter. Styrelsen jobbar aktivt med att få in nya hyresgäster i våra lediga lokaler. Är du i behov av lokal, kontakta fastighetskontoret för mer information.

Studie & fritidsverksamhet

Styrelsen har vid samtliga styrelsemöten, behandlat studie- och fritidsverksamheten i föreningen. Styrelseledamöterna har deltagit på HSB-anordnade utbildningar för det uppdrag de förtroendevalda har valts.
Studie- och fritidsansvarig träffade aktivitetsansvariga i föreningen och informerade om arbetsrutiner inom fritidsverksamheten samt tog emot synpunkter och idéer från de olika aktiviteterna. En sammanställning över planerade och egna aktiviteter för året delades ut till medlemmarna på stämman.

Under året har vi genomfört en mängd olika aktiviteter i våra egna lokaler och nyinflyttade har vid intresse kunnat anmäla sig direkt till den som är grenansvarig.

Gymnastik, lättgympa samt sittgympa, café, Boule, Canasta och Qi gong.
Bokcirkel har ägt rum hela året, en gång i veckan, med böcker från ABF.
Porslinsmålning i lokal, Kulladalsgatan 22.
Inom fritidsverksamheten finns det tillgång till gym och lokaluthyrning.

Bussresor har anordnats 4 gånger. En inköpsresa till Tyskland i mars, en familjeresa till Bakken i juni, en kulturresa till Österlen i september samt en resa till Heiligehafen i november. Det har även varit 2 tillfällen att följa med Mårtenssons buss till Ullared. Vi har haft Vinprovning i mars samt familjeloppis på torget i maj i samband med containerdagarna.

I augusti var det Allsång med Pontus och Maria som är en uppskattad aktivitet då många kom med picknickkorgen. Medlemmarna bjöds in till Kulladals Bangolf för en provrunda i augusti som var uppskattat av många och som avslutning av året bjöds det på glögg och pepparkaka den 1:a advent när vi tände vår julgran på torget till tonerna av Lyrans manskör.

Ett stort tack till alla som deltagit och medverkat i studie- och fritidsverksamheten under 2018 och gjort detta möjligt.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor, om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	40 332	38 627	38 120	37 288	35 671
Rörelsens kostnader	-35 274	-33 358	-31 003	-28 429	-33 681
Finansiella poster, netto	-1 610	-1 818	-1 622	-2 223	-1 874
Skatter	-	-	-	-	-
Årets resultat	3 448	3 451	5 494	6 638	117
Totalt eget kapital	41 780	38 333	34 881	29 387	22 749
Fond för yttre underhåll	13 293	15 004	16 583	15 284	12 377
Balansomslutning	127 656	130 144	127 764	125 487	101 126
Soliditet, enligt BR	32,7%	29,5%	27,3%	23,4%	22,5%
Taxeringsvärde, byggnader och mark	431 200	431 200	431 200	376 687	376 687
Taxeringsvärde, byggnad	309 964	309 964	309 964	275 764	275 764
Årsavgift bostäder, kr/kvm	645	632	614	596	568
Skulder till kreditinstitut	78 062	83 044	85 304	87 705	69 412
Låneskuld, kr/kvm	1 454	1 547	1 589	1 633	1 293
Belåningsgrad	18%	19%	20%	23%	18%
Amortering under året	4 982	2 260	2 107	1 707	1 546
Medelränta	2,12%	2,28%	1,95%	2,91%	3,16%
Likvida medel	34 441	34 310	31 610	26 419	13 420
Likviditet	363%	325%	352%	146%	163%
Kassaflöde, kr/kvm	228	227	223	200	184
Avsättning enl underhållsplan, kr/kvm	68	68	68	68	68

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning
Låneskuld = kr/kvm bostadsrättsyta
Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde
Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder
Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)
Avsättning yttre fond = kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 835 505	15 003 846	14 041 888	3 451 278
Förändring under året			3 451 278	-3 451 278
Ianspråktagande av yttre fond		-5 461 190	5 461 190	
Avsättning till yttre fond		3 750 000	-3 750 000	
Årets resultat				3 447 880
Belopp vid årets utgång	**5 835 505**	**13 292 656**	**19 204 356**	**3 447 880**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står	
Årets resultat	3 447 880
Balanserat resultat	19 204 256
Summa	22 652 235
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	22 652 235
Summa disponerat	22 652 235

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

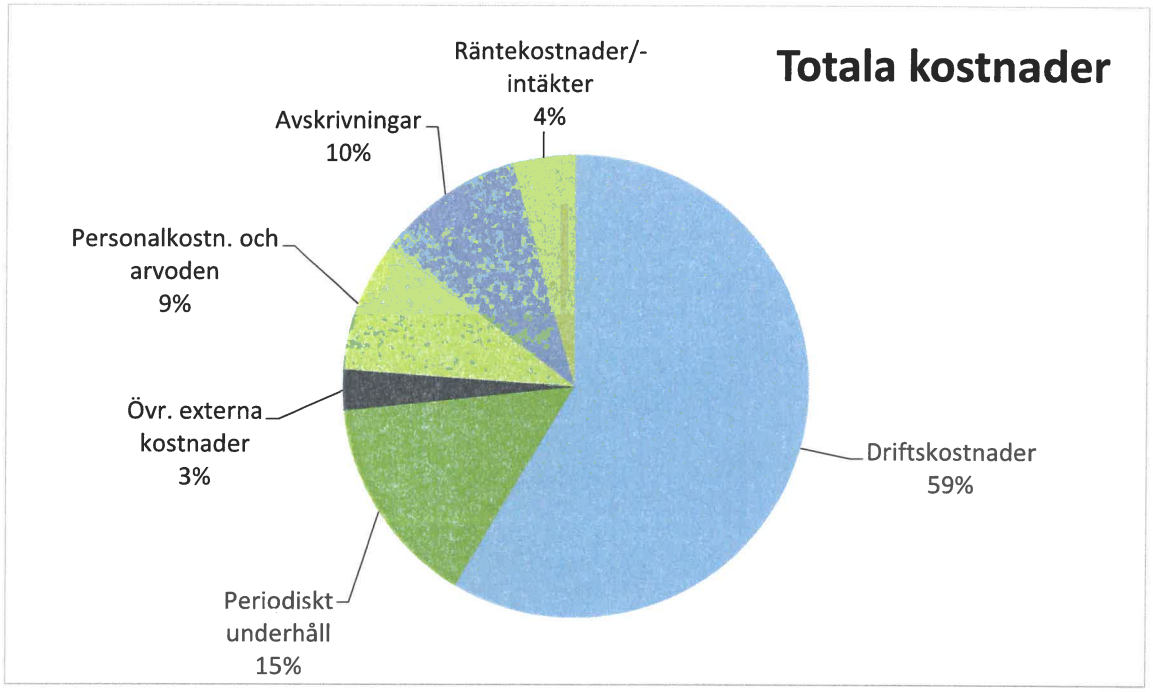
Styrelsens slutord

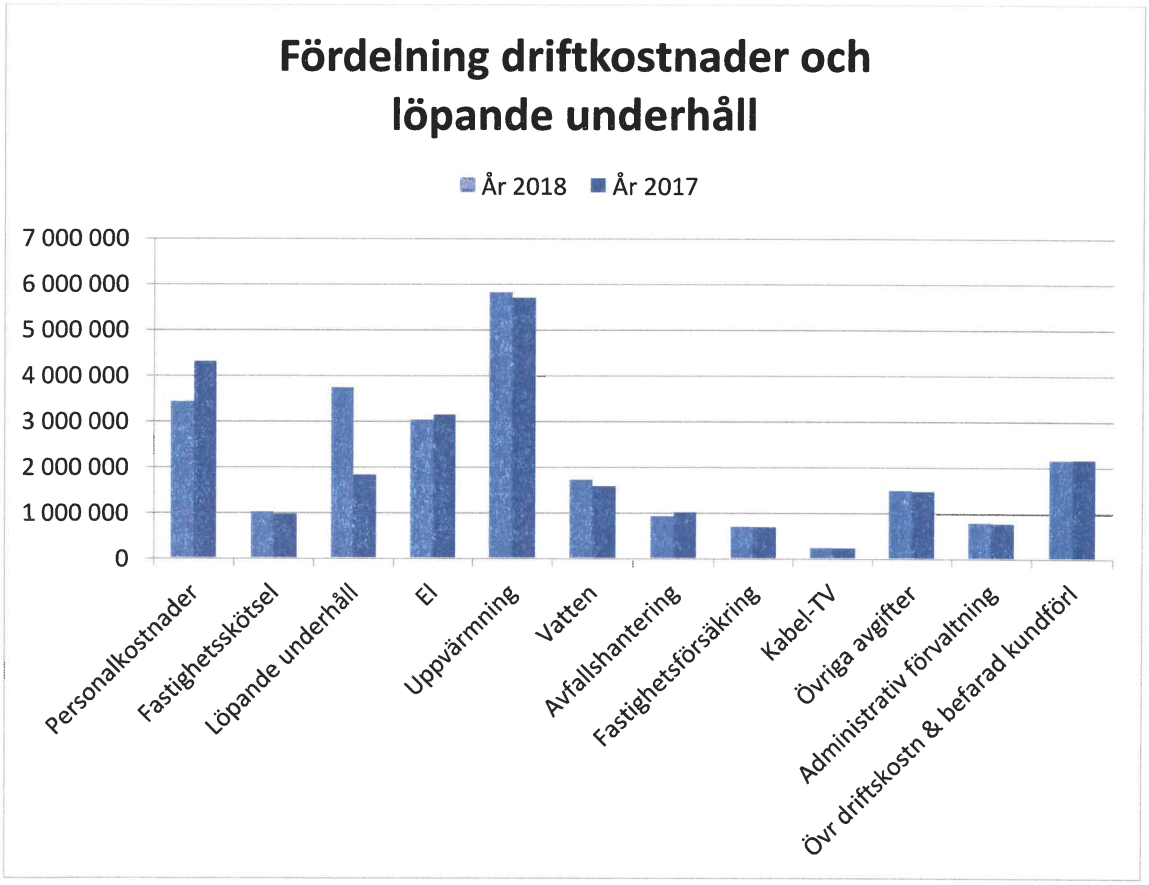
Styrelsen vill börja med att tacka för visat förtroende under verksamhetsåret.

Föreningen har under året haft en stabil förvaltningsorganisation utan några personalförändringar vilket har gett styrelsen möjlighet att fördjupa sig i underhållsplan, budget och planering av kommande projekt. Projekten som startat under året har också löpt på bra och enligt tidplan.

Precis som föregående år har en förfrågning gällande sponsring inkommit från Kulladals fotbollsskola. Styrelsen har beslutat att sponsra verksamheten med utrustning från Intersport till ett värde av 20 006 kr. Det innebär bl.a. att fler barn som bor i vår förening får möjlighet att nyttja fotbollsskolan samt att föreningen syns på hemsidan och i matchprogrammen.

Slutligen vill vi framföra ett tack till föreningens förvaltningspersonal för ett väl utfört arbete.


Totala kostnader
Räntekostnader/-intäkter 4%
Avskrivningar 10%
Personalkostn. och arvoden 9%
Övr. externa kostnader 3%
Periodiskt underhåll 15%
Driftskostnader 59%


Fördelning driftkostnader och löpande underhåll
År 2018
År 2017
7 000 000
6 000 000
5 000 000
4 000 000
3 000 000
2 000 000
1 000 000
0
Personalkostnader
Fastighetsskötsel
Löpande underhåll
El
Uppvärmning
Vatten
Avfallshantering
Fastighetsförsäkring
Kabel-TV
Övriga avgifter
Administrativ förvaltning
Övr driftskostn & befarad kundförl

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	40 331 803	38 627 031
Övriga rörelseintäkter		300	0
Summa rörelseintäkter		**40 332 103**	**38 627 031**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-21 579 535	-19 513 670
Periodiskt underhåll	5	-5 461 190	-5 462 423
Övriga externa kostnader	6	-1 048 691	-396 192
Personalkostnader och arvoden	7	-3 426 046	-4 302 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 758 344	-3 683 318
Summa rörelsekostnader		**-35 273 806**	**-33 357 850**
Rörelseresultat		**5 058 297**	**5 269 181**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	95 451	100 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 705 868	-1 918 758
Summa finansiella kostnader		**-1 610 417**	**-1 817 903**
Resultat efter finansiella poster		**3 447 880**	**3 451 278**
Resultat före skatt		**3 447 880**	**3 451 278**
Årets resultat		**3 447 880**	**3 451 278**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	91 002 669	94 632 137
Inventarier	12	608 830	163 955
Pågående byggnation	13	109 959	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**91 721 458**	**94 796 092**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	14	1 894	700
Summa anläggningstillgångar		**91 723 351**	**94 796 792**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts-, och kundfordringar		41 596	36 815
Övriga fordringar	15	5 292	4 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 444 310	995 599
Summa kortfristiga fordringar		**1 491 198**	**1 037 391**
Kassa och bank	17	34 441 086	34 310 089
Summa omsättningstillgångar		**35 932 283**	**35 347 480**
SUMMA TILLGÅNGAR		**127 655 635**	**130 144 272**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 835 505	5 835 505
Fond för yttre underhåll		13 292 656	15 003 846
Summa bundet eget kapital		**19 128 161**	**20 839 351**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		19 204 356	14 041 888
Årets resultat		3 447 880	3 451 278
Summa fritt eget kapital		**22 652 235**	**17 493 166**
Summa eget kapital		**41 780 397**	**38 332 517**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	75 966 259	80 919 958
Summa långfristiga skulder		**75 966 259**	**80 919 958**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 095 604	2 124 184
Leverantörsskulder		2 626 907	3 214 783
Skatteskulder		90 405	87 419
Övriga skulder	21	599 458	556 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 496 605	4 909 393
Summa kortfristiga skulder		**9 908 979**	**10 891 797**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**127 655 635**	**130 144 272**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,11 %
Inventarier	10-20 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett 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.
Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostäder	34 637 649	33 958 484
Årsavgift lokaler	452 864	443 984
Hyresintäkt	2 192 644	2 101 963
Intäkter el	1 435 759	1 542 080
Gym	219 500	206 200
Mobilantenner	121 688	119 664
Överlåtelser och pantförskrivelser	105 011	112 513
Ersättning försäkringsskador	983 781	0
Övriga intäkter	182 907	142 143
Summa	**40 331 803**	**38 627 031**

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	3 731 225	1 820 300
Förbrukningsmaterial, tvätt-/sköljmedel	243 215	398 520
El	0	3 140 562
El - fastigheter gemensam samt energiskatt	1 863 952	0
El - hushållsel lägenheter och lokaler	1 163 346	0
Värme / Fjärrvärme	5 816 865	5 696 712
Vatten och avlopp	1 720 550	1 579 747
Avfallshantering	924 895	1 010 272
Besiktningskostnader	244 857	266 073
Brandskydd, larm, systematiskt brandskyddsarbete	142 880	52 695
Fastighetsförsäkring	694 327	682 999
Kabel-TV och bredband	741 276	738 380
Lokalvård	1 015 081	966 247
Fastighetsskatt	82 000	82 000
Kommunal fastighetsavgift bostäder	925 204	909 980
Hyra egen lokal och bilplatser	239 238	238 782
Förbrukningsmaterial och datorutrustning	74 900	106 951
Underhåll maskiner och arbetsredskap	91 550	72 990
Medlemsavgift HSB Malmö	288 425	288 425

Administrativ förvaltning	778 761	764 220
Driftsuppföljning / Elavläsning	233 767	221 009
Bojour	113 816	110 180
Telefoni	152 140	108 632
Fritidsverksamhet	39 200	74 409
Förvaltningskostnader	258 065	183 585
Summa	**21 579 535**	**19 513 670**

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	214 658	201 009
Bostäder	504 979	362 882
Lokaler	14 055	0
Gemensamma utrymme	87 749	105 761
Installationer	1 068 024	707 022
Fastighet utvändigt	145 566	142 194
Markytor	168 529	258 346
Garage och p-plats	42 419	43 086
Skadegörelse	1 262	0
Försäkringsskador	1 483 984	0
Summa	**3 731 225**	**1 820 300**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018	**2017**
Bostäder VVS	623 501	0
Gemensamma utrymme lekplatser, utemiljö	1 216 021	0
Gemensamma utrymme tvättutrustning	185 913	168 081
Gemensamma utrymme miljöanläggning	0	970 765
Gemensamma utrymme vindar	2 230 007	0
Installationer VA/sanitet	0	290 479
Installation ventilation samt OVK	284 695	1 798 390
Installationer el	751 007	2 198 059
Installationer säkerhetssystem	80 046	0
Huskropp utvändigt fasader	90 000	0
Huskropp utvändigt fönster	0	1 288
Markytor	0	35 361
Summa	**5 461 190**	**5 462 423**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	**2017**
Extern revisor	24 250	36 250
Konsultarvode	0	21 250
Vicevärd HSB	997 500	285 396
Advokat och rättegångskostnader	0	28 813
Lämnade bidrag och sponsring	20 006	19 913
Övriga kostnader	6 935	4 570
Summa	**1 048 691**	**396 192**

Specifikation av lämnade bidrag och gåvor:
Intersport - sponsring till fotbollsskolan 20 006 kr

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda 2018: 5,6 st 2017: 7,4 st

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018	2017
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	306 250	301 350
Revisionsarvode	68 750	67 650
Valberedningsarvode	50 000	49 200
Löner och andra ersättningar	4 517	23 600
Summa	**429 517**	**441 800**
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 680 608	2 450 775
Uttagsskatt	492 554	464 050
Övriga kostnader anställda	24 985	6 719
Lönebidrag, Sjuklön kompensation SKV	-8 644	-103 573
Summa	**2 189 503**	**2 817 971**
Gemensamma ersättningar		
Sociala avgifter	765 193	965 887
Övriga gemensamma kostnader	41 833	76 589
Summa	**807 026**	**1 042 476**

Not 8 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader och ombyggnader	3 474 791	3 474 791
Postboxar	118 309	118 309
Miljöanläggning	36 368	36 368
Maskiner och inventarier	128 876	53 850
Summa	**3 758 344**	**3 683 318**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från bankkonto	95 430	100 682
Ränteintäkter skattefria Skatteverket	0	121
Övriga ränteintäkter	21	53
Summa	**95 451**	**100 856**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 705 868	1 918 756
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	0	2
Summa	**1 705 868**	**1 918 758**

Not 11 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckningar: Statsmannen 1-7 och Ombudsmannen 1. Värdeår: 1965/1966.
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 185 736	168 648 983
Årets investeringar - Postboxar	0	3 536 753
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**172 185 736**	**172 185 736**
Ingående avskrivningar	-79 248 944	-75 619 477
Årets avskrivningar	-3 629 469	-3 629 467
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-82 878 413**	**-79 248 944**
Utgående redovisat värde	**89 307 323**	**92 936 792**
Taxeringsvärden byggnader	309 964 000	309 964 000
Taxeringsvärden mark	121 236 000	121 236 000
Summa	**431 200 000**	**431 200 000**
Bokfört värde byggnader	89 307 323	92 936 791
Bokfört värde mark	1 695 346	1 695 346
Summa	**91 002 669**	**94 632 137**

Från och med bokslut 2017-12-31 redovisas komponentfördelning per byggnad. Styrelsen har bedömt kvarvarande nyttjandeperiod på komponenterna.
En komponentindelad tillgång skrivs av över dess nyttjandeperiod, för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde.
Komponentavskrivning per byggnadsdel grundar sig på 20-årig UH-plan upprättad 2016-10-25.

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 016 398	2 016 398
Årets anskaffningar	573 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 590 148**	**2 016 398**
Ingående avskrivningar	-1 852 443	-1 798 593
Årets avskrivningar	-128 875	-53 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 981 318**	**-1 852 443**
Utgående redovisat värde	**608 830**	**163 955**

Not 13 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	48 851
Årets investeringar - hissar	64 959	0
Årets investeringar - relining	45 000	0
Omklassificering till byggnad	0	-48 851
Summa pågående byggnation	**109 959**	**0**
Utgående redovisat värde	**109 959**	**0**

Not 14 Andelar

Namn	Bokfört värde	Marknads-värde
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
Insatskonto Fonus, överf. saldo och ränta från Medlemskonto	1 194	0
Summa	**1 894**	**700**

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 792	3 792
Övriga fordringar	1 500	1 186
Summa	**5 292**	**4 978**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	715 888	694 624
Mobila enheter med växel	4 655	4 649
Kabel-TV	57 826	57 522
Internet	126 727	126 727
Brandlarm	10 312	9 406
Bevakning, larm och nycklar	81 775	79 495
Upplupen intäkt ersättning försäkringsskada	327 585	0
Upplupen intäkt eldebitering	107 598	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 944	23 176
Summa	**1 444 310**	**995 599**

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	5 123 975	8 088 408
SBAB, placeringskonto	29 317 111	26 221 681
Summa	**34 441 086**	**34 310 089**

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, löst vid förfallodag	3,39	2018-07-30	0	2 736 675
SEB, amortering 70 000 kr / år	0,75	2019-09-28	6 002 272	6 072 272
SEB	1,75	2019-12-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank, amortering 80 000 kr / år	3,72	2020-10-27	7 676 618	7 756 618
Stadshypotek, amortering 87 752 kr / år	4,84	2020-12-30	1 074 922	1 162 674
Stadshypotek, amortering 200 004 kr / år	4,05	2021-09-01	919 971	1 119 975
SBAB, amortering 250 000 kr / år	1,13	2021-09-30	9 187 500	9 437 500
Stadshypotek, amortering 400 000 kr / år	1,45	2022-01-30	4 900 000	5 300 000
Stadshypotek, amortering 150 000 kr / år	1,75	2023-03-30	8 950 000	9 250 000
SBAB	2,01	2024-01-22	10 862 400	10 862 400
SBAB, amortering 57 848 kr / år	2,19	2025-09-16	4 888 180	4 946 028
SBAB, amortering 400 000 kr / år	2,55	2026-11-19	11 200 000	11 600 000
Stadshypotek, amortering 400 000 kr / år	2,59	2028-01-30	4 900 000	5 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 095 604	-2 124 184
Summa			**75 966 259**	**80 919 958**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste fem åren. Kortfristig del av långfristig skuld 2 095 604 kronor (2 124 184 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas föreningens skulder till kreditinstitut att uppgå till, 127 583 843 kronor (92 423 222 kronor).

Inom femårsperiod; 2019–2023 beräknas upphandling av nya lån till 60 mkr. Lånebehov uppskattas utifrån föreningens kassaflöde samt åtgärder enligt underhållsplan.

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Panter för fastighetslån	94 012 200	94 012 200
Summa	**94 012 200**	**94 012 200**

Statsmannen 1	8 233 000	SBAB/SEB
Statsmannen 2	22 149 000	SBAB/SWED
Statsmannen 3	13 965 000	SEB/SWED
Statsmannen 4	12 699 200	SBAB/SWED
Statsmannen 5	15 125 000	SBAB/SWED
Statsmannen 6	7 050 000	SEB
Statsmannen 7	10 791 000	SBAB/SEB
Ombudsmannen 1	4 000 000	SBAB/SWED

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigo	40 165	35 478
Summa	**40 165**	**35 478**

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	27 185	39 632
Sociala avgifter	38 515	52 336
Utgående moms IMD / uttagsskatt	533 758	464 050
Summa	**599 458**	**556 018**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	152 948	184 976
Driftskostnader	5 012	0
Ventilationskostnad	0	34 634
Förutbetalda hyror och avgifter	3 306 977	3 334 743
Förtroendevalda, arvoden och soc. avgifter	325 979	302 720
Övriga anställda, löner och soc. avgifter	285 075	1 002 320
Extern revisor	38 000	50 000
Upplupen kostnad försäkringsskada	382 614	0
Summa	**4 496 605**	**4 909 393**

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under rubriken; Framtida underhåll och investeringar redovisas planerade större åtgärder för de kommande 10 åren.

2019-01-01 höjs årsavgiften med 2%.

Malmö 2019 -02- 20

Elin Sönnerdahl

Liselotte Persson

Leif Östnell

Marie-Anne Booth

Roman Stridh

Ilija Kozarski

Bengt Skånhamre

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/2 -2019

Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Britt-Inger Jönsson
Av föreningen vald revisor

Lennart Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Per Albins Hem i Malmö,
org.nr 746000-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Per Albins hem i Malmö för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De förtroendevalda revisorernas ansvar
Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av HSB Brf Per Albins hem i Malmö för år 2018. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 20 februari 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Lennart Andersson
Förtroendevald revisor

Britt-Inger Jönsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.
Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt efter kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Termer i årsredovisningen

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Egna anteckningar

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
Org.nr 746000-5569

Till Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen HSB Brf Per Albins Hem

Motion till Bostadsrättsföreningen HSB Brf Per Albins Hems stämma 2019.

Jag är boende i föreningen och försöker delta i de aktiviteter som föreningen anordnar.

Föreningens medlemmar har blivit inbjudna att prova på bangolf på Kulladals Bangolfklubb, KBGK, vilket jag önskar ska vara en återkommande attraktion. Jag anser att det är av stor vikt att vi gynnar föreningar i vårt närområde som har aktiviteter som kan gynna oss medlemmar i bostadsrättsföreningen, särskilt aktiviteter som passar alla åldrar.

KBGK har en av Sydsveriges bästa bangolfbanor - 18 välskötta banor, med möjlighet att variera svårighetsgraden med flexibla hinder. Bangolfen som bekant hoppas jag, ligger precis vid infarten till vårt område. Det är en inbjudande mötesplats med generösa öppettider året om.

Med anledning av detta vill jag att styrelsen ska föreslå stämman att:
vår HSB-bostadsrättsförening sponsrar KBGK Kulladals Bangolfklubb med ett anslag om 10 000:-, gärna riktat till deras ungdomsverksamhet.

Kulladal 2019-02-25

Med vänliga hälsningar
Torsten Johansson

Torsten Johansson
Kulladalsgatan 26A, lgh 1201
Mejladress: torjoh1@hotmail.se

Styrelsens svar på "Motion till Bostadsrättsföreningen HSB Brf Per Albins Hems stämma 2019" med avsändare Torsten Johansson, lgh 1201

Vid årsstämman 2018 gav medlemmarna styrelsen mandat att löpande handlägga och godkänna sponsrings- och bidragsförfrågningar under verksamhetsåret.

Någon ansökan kom inte in från Kulladals Bangolfklubb under 2018 men en ansökan har nu inkommit till föreningen för 2019.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller Torstens motion om stöd till Kulladals Bangolfklubb om 10 000 kr för 2019 som riktas mot ungdomsverksamheten.

Styrelsen förslår samtidigt stämman att besluta om att även för 2019 ge styrelsen mandat att löpande handlägga och godkänna sponsrings- och bidragsförfrågningar under verksamhetsåret.

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
Org.nr 746000-5569

Motion till kommande årsstämma i HSB Brf Per Albins Hem om bredbandsanslutning mm.

kontoret@peralbinshem.se
vicevard@peralbinshem.se

Vill att styrelsen redovisar de avtal som finns med Bredband 2 och Com Hem och vad det skulle innebära/kosta att teckna ett avtal med Com Hem där de övertar även internet delen.

Bredband 2
Avtalet med Bredband 2 som föreningen betalar för innefattar idag endast internetuppkoppling på 100/100 Mb. Sedan erbjuder de E-postadress för en tillkommande kostnad på 19 kr/månad för boende i föreningen.

Com Hem
Com Hem avtalet innefattar idag endast TV kanaler grundutbud.

Förslag:
Kontrollera med Com Hem vad ett avtal som innefattar bredband, telefoni och TV kostar. Då ingår även Tivo och 5 st. E-postadresser utan extra kostnad.

Kontrollera gärna med Brf Adolf Fredrik där jag har bekanta. Där har föreningen tecknat ett avtal som innefattar TV, bredband, fri telefoni. E-postadresser ingår gratis för boende. Det ingår också i avtalet fri tillgång till Tivo. Tivo är ett fantastiskt bra hjälpmedel som möjliggör inspelning och att man kan se de flesta program när det passar en själv.

Det borde vara enklare att ha 1 (en) leverantör att vända sig till vid problem.

Med vänlig hälsning

Monica Lindqvist
Kulladalsgatan 28 d, lägenhet 1301
telefon: 0703 648127
mejl: pyret1@bredband2.com

Styrelsens svar på "Motion till kommande årsstämma i HSB Brf Per Albins Hem om bredbandsanslutning mm." med avsändare Monica Lindqvist lägenhet 1301

Motionären vill att styrelsen utreder hur mycket det skulle kosta att, för föreningens räkning, teckna ett större paket för bredband, telefoni och TV med en specifik leverantör, Com Hem.

Styrelsens uppfattning är att det basutbud som föreningen idag erbjuder via gruppanslutning är fullt tillräckligt för de allra flesta medlemmar och uppmanar därför medlemmar som vill ha tilläggstjänster att själva teckna avtal för dessa. I dagsläget erbjuder föreningen bredbandsanslutning via Bredband 2 på 100/100 Mb för en kostnad av 60 kr per månad/lägenhet samt ett basutbud för TV via Com Hem som kostar 28 kr per månad/ lägenhet.

Styrelsen ser löpande över avtalen och vid behov av att utöka eller förändra utbudet genomför vi naturligtvis gärna en upphandling. En sådan upphandling bör dock ske utifrån vår upphandlingspolicy och riktas till flera leverantörer för att på bästa sätt ta medlemmarnas ekonomiska intresse tillvara.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad och föreslår att stämman avslår motionen.

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
Org.nr 746000-5569

Motioner till stämman 2019

1. Trädgården
Trädgården vid hus nr 6 behöver verkligen lite omsorg. Rensa upp i buskagen ute mot cykelbanan, ta bort grenar som hänger över trädgårdsmöblerna, beskär det stora pilträdet mellan 6:an och 10:an. Det är inte trevligt att sitta och äta med duv - och fiskmåsbajs på bord och sittplatser.

Styrelsens svar: Föreningens fastighetsskötare lägger extra tid under sommarsäsongen på att rensa upp i våra utemiljöer. Även städning av bord och sittplatser sker med tätare intervaller under sommarsäsongen. Vad gäller träden så har styrelsen beslutat att göra så liten åverkan på dessa som möjligt av två anledningar. Dels för att de fyller en viktig funktion genom att suga upp vatten vid kraftiga regnfall, dels för att uppnå en balans mellan soliga och skuggiga miljöer där våra medlemmar kan vistas under sommaren.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad och föreslår stämman att avslå motionen.

2. Tvättstugorna.
Sätt tillbaka tvättmedelsfacken så vi kan använda vårt eget tvättmedel utan att skada våra textilier. Vita plagg blir grå, tvätten luktar mycket illa och ibland finns det inget tvättmedel i maskinen. Tvätten är lika smutsig när man tar ut den ur maskinen. Sätt in täckta kärl med lock i torkrummen så vi slipper ha dammet flygande runt på vår rena tvätt.

Styrelsens svar: Vi får väldigt sällan in klagomål på kvaliteten på vår tvätt utrustning som vi upplever fungerar väldigt bra. Att har självdoserande maskiner är en stor fördel för både människor och miljö då det minskar risken för allergier samt minskar utsläpp av tvätt- och sköljmedel. En ytterligare aspekt är att det ger vår tvätt utrustning betydligt längre livslängd och bidrar till att vi har lägre kostnader för underhåll. Att sätta in tvättmedelsfack i den utrustning vi har idag är inte möjligt utan skulle innebära att tvätt utrustningen måste bytas ut. Skulle man som medlem uppleva de problem du beskriver i en enskild tvättstuga så är det viktigt att felanmälan görs till vårt fastighetskontor så att vi kan utreda om det är någonting fel i utrustningen som behöver åtgärdas.

Vad gäller täckta kärl så ser vi inte att det finns något behov av sådana i nuläget, dessutom anser vi att det skulle ha en negativ inverkan på tillgänglighetsanpassningen för våra medlemmar.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad och föreslår stämman att avslå motionen.

3. Toaletten i källaren.
Ersätt tvättstället med en rostfri vask med kran så vi kan ta lite vatten i en hink när vi ska grilla, så behöver man inte forsla detta i hissen. Det är viktigt att ha till hands när man handskas med eld utomhus.

Styrelsens svar: Vi uppmanar medlemmar som grillar att i första hand ha tillgång till en mindre brandsläckare eller brandfilt som extra säkerhetsåtgärd vid grillning då vatten inte är den säkraste metoden att släcka en grill med. Motionärens förslag om att ha vatten till hands är för den delen inte

fel, däremot uppmanar vi medlemmar att ta med ett par PET-flaskor med vatten istället för att fylla hinkar och frakta i hiss eller källare. Vi anser att det snarare skulle leda till en större risk för olyckor om andra medlemmar går och halkar på våta golv i våra källarutrymmen.

Styrelsen anser härmed motionen besvarad och föreslår stämman att avslå motionen.

4. Belysning i trädgård och trapphus.
Varför tänds belysningen långt innan det är mörkt ute och varför släcks den inte när det är ljust. Ljuset i trapphusen kan vara släckt när ingen vistas där. Belysningen ute behöver inte vara tänd när det är ljust. Medverka till att värna om miljön och handskas vettigt med jordens resurser.

Styrelsens svar: Föreningen använder sig av astrour för styrning av belysningen för att uppnå en så jämn fördelning av belysningen som möjligt i föreningen oavsett läge och för att våra boendemiljöer ska upplevas välkomnande och trygga. Vi har flera olika typer av fastigheter med olika egenskaper och i olika väderstreck varför försök att använda skymningsrelä fungerat dåligt. Vi har de senaste åren bytt ut all belysning såväl utomhus som i trapphusen till energieffektivare alternativ, vilket vi redan ser resultat av i våra driftsrapporter.

Styrelsen svarar gärna på din fråga kring belysningen men kan inte utläsa något yrkande för stämman att ta ställning till.

Kaisa Hultman, lägenhet 110
Kulladalsgatan 6B

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
Org.nr 746000-5569

HSB Brf Per Albins Hem i Malmö
Org.nr 746000-5569

PROGNOS PÅ MÅNADSAVGIFTER

Prognosen uppdateras årligen och vad som är underlag för prognosen beskrivs i årsredovisningen

2019	2,0 %
2020	2,0 %
2021	2,0 %
2022	2,0 %
2023	2,0 %

Årsredovisningen har framställts av HSB Brf Per Albins Hem
Kulladalstorget 1, 215 64 Malmö
www.peralbinshem.se
i samarbete med BoNea Förvaltning AB
www.bonea.se

BoNea
DIN BRF PARTNER