



# ÅRSREDOVISNING

## 2014

**HSB BRF  
PIGGVAREN  
PÅ LIMHAMN**



HSB – där möjligheterna bor



# Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 12 maj 2015 kl 18.30.

Lokal: Föreningslokalen

Vi bjuder på fika.

Välkomna!

Styrelsen

# Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer samt eventuella övriga arvoden
13. Beslut om antalet styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Val av HSB-fullmäktige
18. Information av föreningens styrelse
19. Övriga anmälda ärenden
20. Övriga frågor
21. Avslutning



# Årsredovisning

för

## HSB Bostadsrättsförening Piggvaren på Limhamn

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Piggvaren 12 vilken innehåller 53 lägenheter.

I fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 5 trapphus med adresserna Linnégatan 3A – 3E

Föreningen har tillgång till 55 öppna parkeringsplatser. Föreningens 53 bostäder fördelar sig enligt följande:

13	2 r o k
33	3 r o k
5	4 r o k
2	5 r o k
<b>53</b>	

Föreningens byggnad färdigställdes år 2007 och inflyttning skedde fr o m 1 april 2007.

Total lägenhetsyta	4 914,5 kvm
Medellägenhetsyta	92,7 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014 i Piggvarens föreningslokal. Närvarande var 35 röstberättigade.

### Styrelsen under verksamhetsåret:

Ordförande	Anders Carlquist
Vice Ordförande	Gerdt Adelhammar
Sekreterare	Anna Axtenius
Ledamot	Kristina Frick
Ledamot	Allan Aulin
Ledamot	Sven Bergvik
Ledamot	Saga Petersson
Utsedd av HSB	Barbro Molin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gerdt Adelhammar, Anna Axtenius, Sven Bergvik och Allan Aulin. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har ett flertal arbetsmöten ägt rum.

### **Firmatecknare, två i förening.**

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer från föreningen har varit Håkan Rydberg och Åke Persson. Därutöver revisor Lennart Öhrström från Ernst & Young AB.

### **Valberedning**

Föreningens valberedning har utgjorts av Britt Jönsson, Eva Forland och Marianne Stalbohm-Stieger med Britt Jönsson som sammankallande.

### **Vicevärd**

Under 4 månader har Jan Falk och Rolf Nilsson upprätthållit vicevärdsfunktionen. Ny vicevärd fr.o.m. maj 2015 är Julia Ivanovski från HSB.

### **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel, markskötsel och snöröjning utföres av Severins Bygg & Fastighetsservice (SBF) fr.o.m. 2014.

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Vid årets slut var medlemsantalet 72.

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.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 5.

### **Väsentliga händelser under året**

De boende har under hösten 2013 inventerat kvarvarande fel i sina lägenheter. Syn av felen i lägenheterna och allmänna utrymmen har gjorts under våren 2014.

Nya mätare för värme och vatten installerades i början av november 2013 av Inergi AB, som också avläser mätarna en gång i kvartalet. Resultatet av mätningarna visade att många medlemmar fick högre avgifter med de nya mätarna trots ett varmare klimat. Förhandling förs med HSB om ersättning förtida installation av nya mätare.

Styrsystemet för värme, varmvatten och fläktar uppgraderades med ny processor och programmerades upp under våren. Driftsuppföljning sköts av HSB, som larmas via SMS om något fel inträffar. Dessutom har styrelsen möjlighet att läsa av systemet i realtid via internet, dock inga skrivrättigheter.

Under ett veckoslut i oktober fick vi problem med VCC-pumpen (VCC = VarmVattenCirkulation). Pumpen havererade vilket fick som resultat att väntetiderna på tappvarmvattnet ökade. Speciellt för medlemmar i E-trappan blev väntan lång. Vi har alltså varmvattencirkulation i huset, vilket kommer brukaren till godo, men det sker på bekostnad av ökade värmeförluster i tappvärmesystemet. I bästa fall bidrar värmeförlusterna till att värma upp lägenheterna i huset.

Förhandlingar med HSB har förts angående lösning av problemen med takrännor, inglasning av balkonger, balkongläckage, fläktarna m m. Åtgärderna sker inom ramen för garantireglerna.

I oktober 2014 skickade vi ett brev till Ordförande Claes Caroli HSB Malmö och klagade på att det inte händer så mycket efter åtgärdsmöten, att ingen rimlig tidsplan finns och att mycket faller mellan stolarna och därför drar ytterligare ut på tiden. Vid nästa åtgärdsmöte 2015-11-11 deltog Magnus Knutsson HSB ProjektPartner. Vi kom då överens om att göra en ny syn av lägenheterna våren 2015. Dessutom att en besiktning beställs av HSB för att klargöra status på inglasningen av balkongerna. I fortsättningen skall fel som upptäcks i lägenheterna noteras av medlemmarna och tas upp vid ny syn av besiktningsman 2016 och 2017.

Försöket med kodlås till gästlägenheten föll inte väl ut. Det gamla låset med taggöppning monterades tillbaka. Bokning av gästlägenhet och föreningslokal ska göras av vicevärden Julia Ivanovski. Julia sköter också debitering av uthyrning. Betalning sker vi avierna för månadsavgifterna.

Hamling av träden längs Linnégatan utfördes under våren. Träden vid MKB:s parkering beskars under hösten och kostnaden delades mellan oss och MKB. Efter att kommunen godtjänat fällning av trädet mot Polgatan sågade Yggdrasil AB ner trädet bit för bit. Stubben frästes därefter bort.

Efter många misslyckade murgröneprojek vid planteringen på framsidan av E-trappan kontaktades Mark & Miljö AB för ytterligare ett nytt försök med murgrönan. Uppstädning, jordförbättring och plantering har gjorts och vi håller tummarna för att murgrönan äntligen ska växa till sig.

Vid den årliga besiktningen av fastigheten i slutet av oktober beslöts att flytta blästring och ommålning av adressskyltarna A – E till våren 2015. Vidare konstaterade vi att dörren till utsiktstornet skall hållas låst, och att en skylt med texten att barn måste ha vuxen med vid besök i tornet. Orsak, dörren ut till taket saknar lås.

Under hösten installerades nya fläktar enligt garantiavtal med HSB. Därefter gjordes också en obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Godkänt OVK protokoll har lämnats till myndigheterna.

### **Information**

Till de boende ges information dels vid årsstämman, dels vid föreningens höstmöte. Därutöver utkommer Piggvarens informationsblad 2 ggr/år. Information finns nu också på Brf Piggvarens hemsida. Domännamnet piggvaren.se har registrerats hos Loopia AB. Hemsidans adress är [www.piggvaren.se](http://www.piggvaren.se). På hemsidan finns bl.a.en bokningskalender där uthyrning av lokaler har markerats. Rättighet att boka lokal har vicevärden, som också sköter debitering av avgifter.

### **Berättarkvällar och andra aktiviteter**

Berättarkvällarna under ledning av Marianne Stalbohm-Stieger, Anna Axtenius och Cecilia Håkansson är mycket uppskattade och ger förutom god grannsamvaro ett varierat program och intressanta föreläsare. Deltagarantalet har varierat mellan 20 och 35 personer. Under julfesten avtackades arrangörerna av berättarkvällarna Anna, Cecilia och Marianne. Marianne har t.ex. hållit i över 60 berättarkvällar. Nya arrangörer efterlyses.

En grillafton i juni och vår sedvanliga julfest i december samlade många glada boende.

Måndageftermiddagarna i vinterträdgården är också mycket uppskattade och ett tiotal personer brukar samlas där för en pratstund och lite fika. De deltagande turas om att bjuda på detta.

Vid vicevärdens onsdagsöppet på kontoret, varje jämn vecka, ventileras glädjeämnen och bekymmer. Vanligtvis håller en representant från styrelsen kontoret öppet övriga onsdagar.

Det finns en canasta-grupp, som träffas en gång i veckan i föreningslokalen.

Piggvarens filmklubb visar kvalitetsfilm en gång i månaden i föreningslokalen.

En kväll i veckan lär sig ett 10-tal boende att dansa Zumba.

### **Motionsrummet**

En ny motionscykel har inköpts till motionsrummet.

### **Gästlägenheten och föreningslokalen**

Gästlägenheten har under året flitigt utnyttjats. Även föreningslokalen har varit uthyrd ett antal gånger.

### **Ekonomi**

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2008 och uppgick under året till 726 kr/kvm. Det låga ränteläget gör att juli 2015 kommer att bli en avgiftsfri månad. Parkeringsavgiften har under året uppgått till 200 kr/månad. Av föreningens 55 platser var 7 platser outhyrda 2014-12-31. Fyra platser var reserverade som gästparkering och två som handikapparkering.



### **Planerade åtgärder under 2015**

Energideklaration kommer att göras under våren 2015. Enligt underhållsplanen ska blästring och ommålning av adressskyltarna A – E utföras. Syn av lägenheterna och gemensamma utrymmen kommer att göras av besiktningsman 21 – 22 april 2015. Ny upphandling av städning kommer att ske efter sommaren 2015. Vi planerar att byta ut en del av belysningen på parkeringsplatserna.

VA SYD har meddelat att det inte kommer att ske några höjningar av avgifter för vatten och avlopp. EON meddelade att avgifterna för fjärrvärme ska höjas med 2,4 % 2015. Hittills jan – feb 2015 har priserna på fjärrvärme varit oförändrade. Kallvattenpriset kommer att höjas från 9,22 kr till 9,54 kr fr.o.m. februari 2015. VA SYD höjde priset redan jan 2014. En omläggning av varmvattenpriset planeras. Värmeförlusterna orsakade av varmvattencirkulationen VVC är en del av kostnaden för varmvattenpriset. Styrelsen tänker flytta denna kostnad till den så kallade "Fast avgift värme/vatten" och därmed sänka varmvattenpriset.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

Lånet på 15 000 000 kr "Statshypotek 799029" med räntan 3,52 % omsattes 30 juni 2014. Nordea Hypotek hade lägsta räntan. Lånet delades upp i två lån på vardera 7 500 000kr. Det ena lånet med bindningstid 3 år och fast ränta 2 %, det andra på ett år med rörlig ränta på 1,7 %. Eftersom räntan för det rörliga lånet inte rört sig nedåt kontaktades AGL som samarbetar med HSB med upphandling av lån. Enligt AGL skall lån med rörlig ränta och bindningstid 1 år inte längre upphandlas av AGL. Skälet var att man under bindningstiden var helt i händerna på bankernas godtycke vid sättning av räntan. Vi kommer att göra en ny upphandling av lånet "Nordea Hypotek 39788644309" på 7 500 000 kr innan omsättningsdatum 30 juni 2015.

Under informationsmötet med medlemmar i HSB Brf Piggvaren 2014-11-26 informerade Sven-Åke Hedlund att han hade fått indikationer på att man redan nu kunde binda räntan i förtid till ca 1,70 % på tre år. Efter diskussion med banker beslöt vi att anta Handelsbankens erbjudande om räntesäkring av lån "Stadshypotek 850740" på 26 676 000 kr med räntan 3,14 % till ny ränta 1,82 % och bindningstid 2015-04-30 – 2019-12-01.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 270	4 321	6 717	4 253	4 179
Rörelsens kostnader	-2 888	-2 195	-1 935	-2 128	-1 820
Finansiella poster, netto	-1 594	-1 768	-1 952	-2 099	-1 936
Skatter	0	0	0	16	0
Årets resultat	-212	358	2 829	42	423
Likvida medel & fin. placeringar	1 985	1 125	2 586	2 192	1 786
Skulder till kreditinstitut	54 406	54 556	56 406	59 556	59 668
Fond för yttre underhåll	973	460	431	267	120
Balansomslutning	162 233	162 592	164 193	164 200	163 993
Fastighetens taxeringsvärde	102 000	102 000	89 600	89 600	89 600
Balanserat resultat	3 033	3 188	388	510	233
Soliditet	66%	66%	65%	63%	63%

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	3 187 705
Disposition enligt stämmobeslut 2014	358 403
Årets resultat	-211 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-513 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 821 357</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 821 357
-------------------------	-----------

<b>Resultaträkning</b>	Not	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 269 709	4 321 514
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 269 709</b>	<b>4 321 514</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 302 953	-1 449 324
Övriga externa kostnader	3	-218 054	-189 597
Personalkostnader och arvoden	4	-84 270	-147 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 598	-408 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 887 875</b>	<b>-2 195 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 381 834</b>	<b>2 126 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	16 410	28 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 609 995	-1 796 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 593 585</b>	<b>-1 767 922</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-211 751</b>	<b>358 403</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-211 751</b>	<b>358 403</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-211 751</b>	<b>358 403</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	159 915 425	161 198 023
Inventarier , verktyg och installationer	8	4 800	4 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 920 225</b>	<b>161 202 823</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 920 725</b>	<b>161 203 323</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 110	0
Övriga fordringar	10	786 245	725 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	325 040	262 991
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 112 395</b>	<b>988 636</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 200 000	400 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 312 395</b>	<b>1 388 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 233 120</b>	<b>162 591 959</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	13	103 205 000	103 205 000
Fond för yttre underhåll		973 180	460 180
Summa bundet eget kapital		104 178 180	103 665 180
<i>Fritt Eget Kapital</i>			
Balanserat resultat		3 033 108	3 187 705
Årets resultat		-211 751	358 403
Summa fritt eget kapital		2 821 357	3 546 108
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 999 537</b>	<b>107 211 288</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	54 256 044	54 405 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 256 044</b>	<b>54 405 884</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	149 840	149 840
Leverantörsskulder		129 582	101 377
Aktuella skatteskulder		64 316	32 065
Övriga skulder	16	0	2 934
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	17	633 801	688 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>977 539</b>	<b>974 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 233 120</b>	<b>162 591 959</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	18	60 269 000	60 269 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>60 269 000</b>	<b>60 269 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Ursprunglig byggnad	0,87
Tillkommande utgifter	10

#### Eget kapital

From 2013 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2013 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

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

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Årsavgifter bostäder	3 569 088	3 569 088
	Hyror	134 119	141 400
	Intäkter vatten	94 423	79 166
	Intäkter värme	267 921	337 338
	intäkter värme/vatten	190 623	189 258
	Överlåtelseavgifter	5 550	3 339
	Pantavgifter	3 554	5 295
	Övrigt	41 350	38 630
	<b>Brutto</b>	<b>4 306 628</b>	<b>4 363 514</b>
	Hysesbortfall	-36 919	-42 000
	<b>Summa</b>	<b>4 269 709</b>	<b>4 321 514</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift- Fastighetskostnader</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Fastighetsskötsel och städning	374 045	394 313
	Löpande underhåll/Reparationer	185 410	116 201
	Periodiskt underhåll	0	134 750
	Uppvärmning	378 494	419 997
	El	91 307	117 917
	Vatten	100 430	103 242
	Sophämtning	52 827	49 594
	Övriga avgifter	88 189	81 245
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 251	32 065
	<b>Summa</b>	<b>1 302 953</b>	<b>1 449 324</b>
	<b>Specificering periodiskt underhåll</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Periodiskt underhåll	0	134 570
		<b>0</b>	<b>134 570</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Förvaltningskostnader	91 997	80 283
	Revisionskostnader extern	17 950	17 525
	Övriga kostnader	108 107	91 789
	<b>Summa</b>	<b>218 054</b>	<b>189 597</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35 000	25 000
	Föreningsvald revisor	4 000	4 000
	Valberedning	4 000	1 000
	Vicevärdslön	33 000	99 000
	Sociala kostnader	8 270	18 670
	<b>Summa</b>	<b>84 270</b>	<b>147 670</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Ränteintäkter	16 410	28 589
	<b>Summa</b>	<b><u>16 410</u></b>	<b><u>28 589</u></b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 609 719	1 796 511
	Övriga räntekostnader	276	0
	<b>Summa</b>	<b><u>1 609 995</u></b>	<b><u>1 796 511</u></b>
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	Föreningen äger byggnaden på fastigheter Piggvaren 12 i Malmö. Marken innehas med äganderätt.		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	145 202 350	145 202 350
	Övriga värdehöjande åtgärder	193 000	193 000
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>145 395 350</u>	<u>145 395 350</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 468 977	-2 060 379
	Årets avskrivningar byggnad	-1 263 298	-389 298
	Årets avskrivning övriga värdehöjande åtgärder	-19 300	-19 300
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 751 575</u>	<u>-2 468 977</u>
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	18 271 650	18 271 650
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>18 271 650</u>	<u>18 271 650</u>
	<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>18 271 650</b>	<b>18 271 650</b>
	<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>141 643 775</b>	<b>142 926 373</b>
	<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>159 915 425</b>	<b>161 198 023</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 102 000 000 kr. Värdeår 2007.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	77 000 000	25 000 000	102 000 000
Lokaler	0	0	0
	<u>77 000 000</u>	<u>25 000 000</u>	<u>102 000 000</u>



<b>Not 8</b>	<b>Inventarier</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			4 800	4 800	
	Utgående redovisat värde			<u>4 800</u>	<u>4 800</u>	
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Andel i HSB			500	500	
	<b>Summa</b>			<u>500</u>	<u>500</u>	
<b>Not 10</b>	<b>Övriga fordringar</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Avräkningskonto HSB Malmö			785 387	724 793	
	Skattekonto			858	852	
	<b>Summa</b>			<u>786 245</u>	<u>725 645</u>	
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Ränteintäkter			6 923	539	
	Försäkring			44 292	43 856	
	Kabel-TV			9 237	9 237	
	Individuell mätning			261 048	204 934	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3 540	4 425	
	<b>Summa</b>			<u>325 040</u>	<u>262 991</u>	
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Fastränteplaceringar HSB Malmö	Räntesats	Löptid			
		1,18%	141217 - 150318	200 000	400 000	
		1,08%	141119 - 150819	200 000		
		1,17%	141010 - 150120	400 000		
		2,17%	140612 - 150317	200 000		
		2,17%	140411 - 150121	200 000		
	<b>Summa</b>			<u>1 200 000</u>	<u>400 000</u>	
<b>Not 13</b>	<b>Eget kapital</b>					
		Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	73 666 000	29 539 000	460 180	3 187 705	358 403
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut				358 403	-358 403
	Avsättning under året enligt UH-plan			513 000	-513 000	
	Årets uttag motsvarande per. UH					
	Årets resultat					-211 751
	Belopp vid årets utgång	<u>73 666 000</u>	<u>29 539 000</u>	<u>973 180</u>	<u>3 033 108</u>	<u>-211 751</u>

<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
	<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Lånets löptid/mån</u>	
					54 555 724
	Stadshypotek	2,88%	2016-06-30	36	12 729 884
	Stadshypotek	3,14%	2015-04-30	36	26 676 000
	Nordea Hypotek	2,00%	2017-05-17	36	7 500 000
	Nordea hypotek	1,70%	2015-03-17	rörligt	7 500 000
	<b>Summa</b>			<b><u>54 405 884</u></b>	<b><u>54 555 724</u></b>
	Avgår kortfristig del			<b>149 840</b>	<b>149 840</b>
	Varav långfristig del			<b>54 256 044</b>	<b>54 405 884</b>
<b>Not 15</b>	<b>Kortfristig skuld till kreditinstitut</b>			<b>149 840</b>	<b>149 840</b>
	Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 149 840 kr årligen.				
	Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 53 656 684 kr.				
	Finns SWAP-avtal i föreningen			Nej	
	Genomsnittlig ränta under året uppgick till			2,96%	
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
	Källskatt december			0	2 475
	Arbetsgivaravgift december			0	459
	<b>Summa</b>			<b><u>0</u></b>	<b><u>2 934</u></b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
	Upplupna styrelsearvode			35 000	35 000
	Upplupna revisionsarvode			4 000	4 000
	Övriga upplupna arvode			3 000	2 000
	Upplupna arbetsgivaravgifter			13 196	12 882
	Upplupen fastighetsskötsel			4 575	14 888
	Upplupen extern revisor			18 000	17 550
	Upplupen elkostnad			8 465	9 814
	Upplupen värmekostnad			71 048	61 249
	Förskottsbetalda avgifter/hyror			341 150	306 622
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			0	116
	Upplupna räntekostnader			135 367	224 449
	<b>Summa</b>			<b><u>633 801</u></b>	<b><u>688 570</u></b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Uttagna pantbrev i fastighet	60 269 000	60 269 000
Varav obelånade	0	0
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>60 269 000</u>	<u>60 269 000</u>

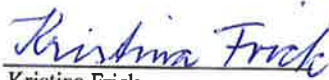
Malmö 2015-04-11

  
Anders Carlquist

  
Gerdt Adelhammar

  
Anna Axtenius

  
Allan Aulin

  
Kristina Frick


  
Sven Bergwik

  
Saga Petersson

  
Barbro Molin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-24

  
Åke Persson  
Av föreningen vald revisor

  
Lennart Ohrström  
Auktoriserad revisor  
E&Y

  
Håkan Rydberg  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Piggvaren på Limhamn, org.nr. 769612-2402

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Piggvaren på Limhamn för året 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 EY 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 2014-12-31 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 Piggvaren på Limhamn för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 ersättningskyldig 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 <sup>24/4</sup> 2015

Åke Persson

Av föreningen vald revisor

Håkan Rydberg

Av föreningen vald revisor

2015

Lennart Öhstöm  
Ernst & Young  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

## **Valberedningens förslag till förtroendevalda ledamöter i brf Piggvaren, inför årsmötet Maj 2015**

### **Styrelsen:**

- Eva Forland, nyval 1 år
- Bodil, Hagström, nyval 2 år
- Allan Aulin, omval 2 år
- Anna Axtenius, omval 2 år
- Sven Bergwik, omval 1 år
- Anders Carlquist, omval 2 år

### **Kvar i styrelsen ytterligare 1 år:**

- Kristina Frick

### **Revisorer:**

- Sven-Åke Hedlund, nyval 1 år
- Gert Nilsson, nyval 1 år

### **Valberedning:**

- Eva Malmström, nyval 1 år
- Britt Jönsson, omval 1 år
- Marianne Stalbohm-Stieger, sammankallande, omval 1 år

# 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.