



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Bostadsrättsförening

Huslyckan

i Helsingborg



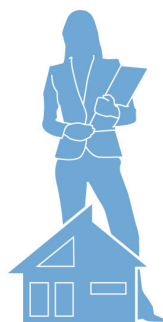
Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto "Det ska märkas att det är HSB!". Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Huslyckan i Helsingborg, org.nr 743000-1128, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Huslyckan 3, 4 och 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Domaregatan 2, 4, 6, 8, 10 och 12.

Inflyttning skedde under åren 1960-61. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m², 28 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 20 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök, 44 st

3 rum & kök, 74 st

4 rum & kök, 20 st

Under året har 9 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar fram till 2010-12-31 därefter är byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes i september 2011. Besiktningen utfördes av styrelsen, vid besiktningen konstaterades inget större underhållsbehov utan fastigheterna befanns vara i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

Tak och skärmväggar har målats på samtliga ej inglasade balkonger/altaner.

Samtliga källartrappsräcken har riktats och målats.

Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.

Planteringen vid södra gaveln på hus 10 har gjorts om med större stenar och nya växter.

Årets resultat och ställning

Årets resultat

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till -34 771 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 145 543 kr. Största skillnaderna mellan åren är en ökad nettoomsättning, kostnad för löpande underhåll, fastighetsavgift/-skatt samt reservering till fond för yttre underhåll.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 175 000 kr främst p.g.a. att föreningen höjt årsavgifterna och hyrorna med 3 % 2010-10-01. Ränteintäkterna har ökat med drygt 20 000 kr jämfört med förra året eftersom räntan har varit högre under året samt att föreningen haft ett högre saldo på sitt konto.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 15 000 kr jämfört med föregående år och de poster som förändrats mest är fastighetsservice och arvoden mm. Kostnaden för fastighetsservice har ökat med ca 85 000 kr, främsta anledningen till detta är högre kostnader för mer inköp av extratjänster som t.ex. snöröjning och trädgårdsarbete. Flera poster har ändrats gentemot föregående år, för mer info se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll är ca 130 000 kr högre än förra året, denna kostnad kan variera stort från år till år då den enbart består av oplanerat underhåll.

Kostnaden för planerat underhåll har detta året blivit knappt 50 000 kr högre än föregående år. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren.

Fastighetsavgiften/-skatten är ca 60 000 kr högre än förra året vilket beror på att 16 månader har kostnadsförts i årets bokslut, för mer info se Not 4.

Avskrivningarna är ungefär desamma som förra året.

Inkomstskatten är positiv i år, mer info finns under allmänna redovisningsprinciper.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 190 000 kr högre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2011-08-31

De likvida medlen uppgick till ca 4 680 000 kr respektive ca 3 250 000 kr föregående år.

Ekonomisk utveckling

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	5 315	5 141	4 979	4 841
Årets resultat, tkr	751	788	440	-345
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-35	146	-7	294
Balansomslutning, tkr	8 536	7 736	6 864	6 625
Fond för yttre underhåll, tkr	5 568	4 140	3 693	4 332
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	575	558	542	526
Driftskostnader, kr/kvm	354	352	323	281
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	605	450	401	470
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	16 492	12 483	12 844	14 964

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

Byte av vattenstammar beräknas att utföras inom de kommande 1-2 åren.

Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 5 åren.

Omläggning av asfaltytor beräknas att utföras 2011.

Ovanstående åtgärder finns med i föreningens underhållsplan.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en avgifts- och hyreshöjning 2011-10-01 med 3 %. Efter denna höjning uppgår årsavgiften till i genomsnitt 592 kr/m² bostadsyta.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Att genom väl underhållna hus och en tilltalande utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.
Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.
Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:

Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.
Vara lyhörd för de boende och deras intressen.
Arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftoptimering.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2011. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 164 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman, vice ordförande
Andreas Gunnarsson, sekreterare
David Jaxmar
Jan-Erik Larsson
Jan Bild, avgått 110314

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Göran Svärd, David Jaxmar och Jan-Erik Larsson.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Åkesson med Git Gren som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Göran Svärd med Jan Bild, tom 110314, därefter Robin Edman som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Liljenström (sammankallande), Arne Nilsson och Jan Karlsson.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Robin Edman och vicevärd har varit Göran Svärd.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Fortlöpande genom utdelning av informationsblad samt genom informations- och medlemsmöten.

Medlemsaktiviteter

Följande arrangemang har anordnats tillsammans med brf Ängslyckan:

Mycket uppskattade medlemsträffar på olika teman den första onsdagen i varje månad.

Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.

Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.

Trivsamma Pub-kvällar i festlokalen.

Lucia-kaffe med stämmingsfullt framförande av barn från Elinebergsskolans lågstadie.

Två mycket uppskattade bussutflykter har arrangerats till "Söder om landsvägen" respektive västra Blekinge.

Deltagarantal: ca. 50 personer/utflykt.

Grillparty med ca 95 deltagare.

Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna, vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-200 294,64
Årets resultat	750 591,86
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	550 297,22

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
Nettoomsättning	2	5 315 351	5 141 318
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-3 257 439	-3 243 571
Löpande underhåll		-264 207	-133 617
Planerat underhåll		-254 637	-207 217
Fastighetsavgift/-skatt	4	-241 314	-177 935
Avskrivningar		-595 587	-594 000
		<u>-4 613 184</u>	<u>-4 356 340</u>
Rörelseresultat		702 167	784 978
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27 412	4 401
Resultat före skatt		729 579	789 379
Inkomstskatt	7	21 013	-1 054
Årets resultat		750 592	788 325

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	750 592	788 325
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	254 637	207 218
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 040 000	-850 000
Resultat efter disposition av underhåll	-34 771	145 543

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på underhållsplanen.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		1 751 000	1 859 000
Om- och tillbyggnader		2 048 000	2 534 000
Inventarier, verktyg och installationer		3 200	-
		<u>3 802 200</u>	<u>4 393 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 802 700	4 393 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 681 262	3 248 851
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	2 211
Övriga fordringar		3 216	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 551	90 981
		<u>4 733 029</u>	<u>3 342 608</u>
Summa omsättningstillgångar		4 733 029	3 342 608
SUMMA TILLGÅNGAR		8 535 729	7 736 108

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<i>11</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		5 568 145	4 140 000
		<u>6 083 810</u>	<u>4 655 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-200 295	439 525
Årets resultat		750 592	788 325
		<u>550 297</u>	<u>1 227 850</u>
Summa eget kapital		6 634 107	5 883 515
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		195 685	235 243
Fond för inre underhåll	<i>12</i>	1 170 215	1 127 210
Skatteskulder		59 205	21 074
Övriga skulder	<i>13</i>	23 286	22 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>14</i>	453 231	446 374
		<u>1 901 622</u>	<u>1 852 593</u>
Summa skulder		1 901 622	1 852 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 535 729	7 736 108

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	50
-Ombyggnader	Rak	20

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enl. föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och disposition ur yttre fond enl. stämmans beslut gällande 2010, samt enl. styrelsens beslut gällande år 2011.

Avsättningar

Avsättning till Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, sker med av styrelsen fastställt belopp.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har därmed fått återbetalning av tidigare inbetald inkomstskatt. Se not 7.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Styrelsearvoden	59 360	59 920
Övriga	101 078	146 014
Sociala kostnader	32 286	63 756
Summa	192 724	269 690

Not 2 Nettoomsättning

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Årsavgifter bostäder	5 282 305	5 128 595
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Summa årsavgifter	5 058 307	4 904 597
Hyror	232 566	224 433
Övriga intäkter	24 478	12 288
Summa	5 315 351	5 141 318

Not 3 Driftskostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
El	223 101	226 280
Uppvärmning	1 042 532	1 016 745
Vatten	188 919	194 202
Renhållning	185 985	172 626
Fastighetsservice	923 040	837 671
Förvaltningskostnader	249 893	237 460
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	192 724	269 690
Försäkringspremier	62 177	61 476
Kabel-TV avgift	90 712	88 165
Övrigt	98 356	139 256
Summa	3 257 439	3 243 571

I posten övrigt ingår bland annat kostnaden för föreningens 50-årsfest år 09/10 samt medlemsavgift till HSB.

Not 4 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2010 uppgick maxbeloppet till 1 277 kr och för år 2011 till 1 302 kr. För Huslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Föreningen har brutet räkenskapsår och tidigare har kostnaden för fastighetsavgift och -skatt redovisats för motsvarande period. Enligt rekommendation från Bokföringsnämnden bör inte kostnaden för fastighetsavgift och -skatt periodiseras, vilket innebär att kostnaden från och med i år redovisas per kalenderår. Det här året utgörs därför kostnaden av sexton månader, det vill säga kostnaden för föreningens räkenskapsår samt september till och med december 2011.

Not 5 Ersättning till revisorer

	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
BoRevision	10 825	9 938
Föreningsvald revisor	4 240	4 280
Summa	15 065	14 218

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
Ränteintäkter	27 412	4 401
Summa	27 412	4 401

Not 7 Inkomstskatt

Tidigare beskattades föreningens ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska sådan beskattning inte göras. Under våren 2011 har därför prövning gjorts hos Skatteverket för återbetalning av inbetald inkomstskatt de senaste åren. Föreningen beviljades återbetalning med 19 959 kr kr. I årets bokslut har förra årets kostnad för inkomstskatt "bokats tillbaka" då denna aldrig betalades in.

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
Ursprungligt anskaffningsvärde:		
- Byggnader	5 392 000	5 392 000
- Mark	340 000	340 000
	<u>5 732 000</u>	<u>5 732 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 873 000	-3 765 000
- Årets avskrivning enligt plan	-108 000	-108 000
	<u>-3 981 000</u>	<u>-3 873 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 751 000	1 859 000
varav byggnader	1 411 000	1 519 000
varav mark	340 000	340 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Stammar/badrum	2 553 000	2 553 000
Balkonger	4 490 000	4 490 000
Garage	290 712	290 712
Sophus/soprum	946 203	946 203
Värmeanläggning	154 414	154 414
Övriga om- och tillbyggnader	2 964 157	2 964 157
-Nyanskaffningar stammar/badrum		
	11 398 486	11 398 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 864 486	-8 378 486
-Årets avskrivning enligt plan	-486 000	-486 000
	-9 350 486	-8 864 486
Planenligt restvärde vid årets slut	2 048 000	2 534 000

I övriga om- och tillbyggnader ingår spiskåpor år 1986, antennenläggning år 1988 och fönster år 1992.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	47 000 000	14 800 000	61 800 000
Hyreshus lokaler	205 000	-	205 000
Summa	47 205 000	14 800 000	62 005 000

Maskiner och inventarier

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	181 375	204 750
-Nyanskaffningar	4 787	-
-Avyttringar och utrangeringar	-123 244	-23 375
	62 918	181 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-181 375	-204 750
-Avyttringar och utrangeringar	123 244	23 375
-Årets avskrivning enligt plan	-1 587	-
	-59 718	-181 375
Planenligt restvärde vid årets slut	3 200	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Kabel-TV avgift	7 509	7 267
Kommunal fastighetsavgift sep - okt	-	58 903
Fastighetsskatt lokaler sep - okt	-	685
Fastighetsförsäkring sep - okt	20 843	20 492
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	20 199	3 634
Summa	48 551	90 981

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	515 665	-	4 140 000	439 525	788 325
Disposition enligt stämmobeslut			642 782	145 543	-788 325
Reservering till fond			1 040 000	-1 040 000	
lansspråktagande av fond			-254 637	254 637	
Årets resultat					750 592
Vid årets slut	515 665	-	5 568 145	-200 295	750 592

Not 12 Fond för inre underhåll

	2011-08-31	2010-08-31
Vid årets början	1 127 210	1 128 478
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-180 993	-225 266
Vid årets slut	1 170 215	1 127 210

Not 13 Övriga skulder

	2011-08-31	2010-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 217	4 092
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	20 069	18 600
Summa	23 286	22 692

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Renhållningsavgift	-	6 049
Arvode BoRevision AB	10 825	9 938
Förutbetalda avgifter och hyror	442 406	430 387
Summa	453 231	446 374

Underskrifter

Helsingborg, 2011-10-18.



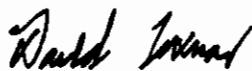
Göran Svärd



Robin Edman



Andreas Gunnarsson



David Jaxmar



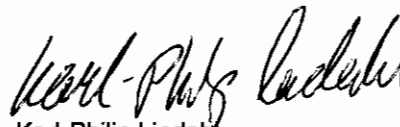
Jan-Erik Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-11-08.



Ingrid Åkesson

Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Huslyckan i Helsingborg, org.nr 743000-1128.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Huslyckan i Helsingborg för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, 2011-11-08.



Ingrid Åkesson
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

Eget kapital kan utgöras av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se