



ÅRSREDOVISNING 2013

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 välkött 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 2012-09-01 - 2013-08-31.

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, 27 mindre lokaler, 43 garage, 58 parkeringsplatser och 20 cykelplatser. Dessutom finns en samlingslokal.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 43 st
- 3 rum & kök, 75 st
- 4 rum & kök, 20 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 27:e augusti 2013. Besiktningen utfördes av styrelsen. Inget större underhållsbehov noterades. Byggnader och markanläggningar bedöms vara i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Samtliga tappvattenledningar har bytts ut. Samtidigt har mätare för individuell förbrukning av tappvatten installerats i lägenheterna. Arbetet ses som pågående då slutbesiktning kommer att ske under hösten, dvs nästa räkenskapsår.
- Nya kallvattenservicer har dragits in till två av husen. Samtliga servicer är nu utbytta.
- Nya kulvertledningar har dragits mellan husen.
- Befintliga belysningsarmaturer i trapphusen har bytts ut till nya energisnåla armaturer med LED-lampor och inbyggd rörelsedetektor.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.
- För att göra gården mer trivsam och tilltalande har ett lite större stenparti med olika sorters växter anlagts mellan hus 10 och 12. För att göra stenpartiet än mer tilltalande kommer detta sedermera att förses med belysning.

Årets resultat och ställning

Årets resultat

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 576 300 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 52 228 kr. Största skillnaderna mellan åren är en ökad nettoomsättning, lägre fastighetsavgift och lägre kostnader för planerat underhåll.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 181 000 kr främst p.g.a. att föreningen höjt årsavgifterna och hyrorna med 3 % 2012-10-01.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 152 000 kr jämfört med föregående år och de poster som förändrats mest är fastighetservice, uppvärmning och arvoden mm. Kostnaden för fastighetservice har ökat med ca 72 000 kr. Främsta anledningen till detta är ökade kostnader för snöröjning. Kostnaden för uppvärmning har ökat med ca 78 000 kr vilket främst beror på en prisökning. Fler poster har ändrats gentemot föregående år, för mer info se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 378 000 kr lägre 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 16 000 kr lägre än förra året vilket främst beror på att fastighetavgiften har minskat. För mer info se Not 4.

Avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 500 000 kr lägre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2013-08-31

De likvida medlen uppgick till 2 521 604 kr respektive ca 5 897 436 kr föregående år.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 642	5 461	5 315	5 141
Årets resultat, tkr	1 271	868	751	788
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	576	52	-35	146
Balansomslutning, tkr	12 952	9 546	8 536	7 736
Fond för yttre underhåll, tkr	7 078	6 384	5 568	4 140
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	610	592	575	558
Driftskostnader, kr/kvm	360	343	354	352
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	769	639	605	450
Låneskuld, kr/kvm	217	-	-	-
Räntekostnader, kr/kvm	1	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 851	14 396	16 492	12 483

Under året har 10 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

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

- Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 3 åren.

Ovanstående åtgärd finns med i föreningens underhållsplan.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet/investeringarna till följande:

För år 2014 är det planerat underhåll för ca 1 Mkr. De största posterna är takåtgärder och byte av tvättmaskiner.

2015, 5,8 Mkr

2016-2017, 0,8 Mkr

2018-2019, 1,4 Mkr

2020-2021, 6,4 Mkr

2022-2023, 1,4 Mkr

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om att ingen avgifts- och hyreshöjning kommer att ske 2013-10-01. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 610 kr/m² bostadsyta.

Av rättviseskäl och med stor hänsyn tagen till vår miljö kommer individuell mätning av respektive lägenhets vattenförbrukning att införas från och med 2013-09-01.

Kostnaden kommer att debiteras månadsvis på avgiftsavin. Detta innebär att varje lägenhet fortsättningsvis betalar för sin egen vattenförbrukning och ingen annans.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2012. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman, vice ordförande
Anna Ingers, sekreterare
David Jaxmar
Lena Sommarin
Martin Svensson
Joachim Eriksson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Svärd, Anna Ingers, David Jaxmar och Lena Sommarin.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Åkesson med Birgitta Svensson 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 Robin Edman som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Liljenström (sammanställande) och Lars-Magnus Larsson.

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, information på föreningens hemsida 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.

Två mycket uppskattade bussutflykter till Ystad och Johannamuséet samt till Visingsö. Deltagarantal: ca. 40-50 personer/utflykt.

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 resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-91 781,22
Årets resultat	<u>1 270 606,29</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 178 825,07

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Nettoomsättning	2	5 641 744	5 461 064
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-3 311 804	-3 160 174
Löpande underhåll		-264 650	-259 696
Planerat underhåll		-405 694	-784 105
Fastighetsavgift/-skatt	4	-174 660	-190 420
Avskrivningar		-239 126	-237 246
		<u>-4 395 934</u>	<u>-4 631 641</u>
Rörelseresultat		1 245 810	829 423
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 030	38 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	22	-12 234	-
Resultat före skatt		1 270 606	868 123
Årets resultat		1 270 606	868 123

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	1 270 606	868 123
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	405 694	784 105
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 100 000	-1 600 000
Resultat efter disposition av underhåll	576 300	52 228

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>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		1 535 000	1 643 000
Om- och tillbyggnader		1 792 700	1 920 350
Pågående nyanläggningar		6 974 522	23 715
Inventarier, verktyg och installationer		7 529	1 604
		<u>10 309 751</u>	<u>3 588 669</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 310 251	3 589 169
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 521 604	5 897 436
Övriga fordringar		70 546	3 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 540	56 590
		<u>2 641 690</u>	<u>5 957 271</u>
Summa omsättningstillgångar		2 641 690	5 957 271
SUMMA TILLGÅNGAR		12 951 941	9 546 440

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		7 078 346	6 384 040
		<u>7 594 011</u>	<u>6 899 705</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-91 781	-265 598
Årets resultat		1 270 606	868 123
		<u>1 178 825</u>	<u>602 525</u>
Summa eget kapital		8 772 836	7 502 230
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	-
		<u>2 000 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		451 554	235 688
Fond för inre underhåll	12	1 153 183	1 238 899
Skatteskulder		70 163	79 238
Övriga skulder	13	22 066	21 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	482 139	468 447
		<u>2 179 105</u>	<u>2 044 210</u>
Summa skulder		4 179 105	2 044 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 951 941	9 546 440

Säkerhet och ansvarsförbindelser

Ställda panter och säkerheter för egna skulder

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 11	7 117 000	-
Summa	7 117 000	-

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.

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 %.

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

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelsearvoden	70 400	44 940
Övriga	106 576	103 596
Sociala kostnader	25 459	20 122
Summa	202 435	168 658

Not 1 ingår även som en del i not 3, se löner och arvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	5 603 955	5 440 674
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Summa årsavgifter	5 379 957	5 216 676
Hyror	257 132	239 749
Övriga intäkter	4 655	4 639
Brutto	5 641 744	5 461 064
Summa	5 641 744	5 461 064

Not 3 Driftskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
El	215 006	239 427
Uppvärmning	1 060 660	982 596
Vatten	207 041	228 187
Renhållning	167 846	184 216
Fastighetsservice	915 809	848 189
Försäkring	67 790	67 990
Kommunikation	103 304	102 572
Förvaltning	280 460	251 555
Medlemsverksamhet	91 452	86 785
Löner och arvoden	202 436	168 657
Summa	3 311 804	3 160 174

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, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2012 uppgick maxbeloppet till 1 365 kr och för år 2013 till 1 210 kr. För Brf Huslyckan beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 5 Ersättning till revisorer

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
BoRevision	10 825	10 725
Föreningsvald revisor	4 400	4 280
Summa	15 225	15 005

Not 5 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter	37 030	38 700
Summa	37 030	38 700

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
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	-4 089 000	-3 981 000
- Årets avskrivning enligt plan	-108 000	-108 000
	<u>-4 197 000</u>	<u>-4 089 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 535 000	1 643 000
varav byggnader	1 195 000	1 303 000
varav mark	340 000	340 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2013-08-31	2012-08-31
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
	<u>11 398 486</u>	<u>11 398 486</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 478 136	-9 350 486
-Årets avskrivning enligt plan	-127 650	-127 650
	<u>-9 605 786</u>	<u>-9 478 136</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 792 700	1 920 350

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

Pågående nyanläggning

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	23 715	-
Årets anskaffningar	6 950 807	23 715
Vid årets slut	6 974 522	23 715

Årets anskaffningar avser vattenledningsbyte som kommer att slutföras under nästa räkenskapsår, beräknad kostnad uppgår till ca 7 400 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	46 000 000	18 400 000	64 400 000
Hyreshus lokaler	768 000	-	768 000
Summa	46 768 000	18 400 000	65 168 000

Maskiner och inventarier

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 918	62 918
-Nyanskaffningar	9 400	-
	<u>72 318</u>	<u>62 918</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-61 314	-59 718
-Årets avskrivning enligt plan	-3 475	-1 596
	<u>-64 789</u>	<u>-61 314</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	7 529	1 604

Årets nyanskaffningar avser kylskåp och frys till samlingslokalen.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Kabel-TV avgift	8 004	7 690
Fastighetsförsäkring sep - okt	22 756	22 278
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	18 781	26 622
Summa	49 541	56 590

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	515 665	-	6 384 040	-265 598	868 123
Disposition enligt stämmobeslut				868 123	-868 123
Reservering till fond			1 100 000	-1 100 000	
lanspråktagande av fond		-	-405 694	405 694	
Årets resultat					1 270 607
Vid årets slut	515 665	-	7 078 346	-91 781	1 270 607

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-08-31	2012-08-31
Stadshypotek AB	2,14 %	2014-06-01	2014-06-01	2 000 000	
Summa				2 000 000	-

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	9 577 000	9 577 000
Varav i eget förvar	-2 460 000	-
Summa	7 117 000	9 577 000

Not 12 Fond för inre underhåll

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	1 238 899	1 170 215
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-309 714	-155 315
Vid årets slut	1 153 183	1 238 898

Not 13 Övriga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 466	3 338
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	18 600	18 600
Summa	22 066	21 938

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Arvode BoRevision AB	10 825	10 825
Räntekostnader lån	8 560	-
Förutbetalda avgifter och hyror	462 753	457 623
Summa	482 138	468 448

Underskrifter

Helsingborg, 2013-10-17.



Göran Svärd



Robin Edman



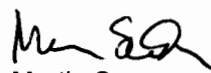
Anna Ingers




David Jaxmar



Lena Sommarin



Martin Svensson



Joachim Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-10-19.



Ingrid Åkesson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg för 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning på bokslutsdagen 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg för perioden 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. *fe*

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

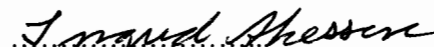
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

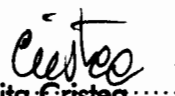
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 29 / 10 2013


Ingrid Åkesson
Av föreningen vald
revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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