

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Huslyckan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppsstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

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

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Målning av goly, väggar, tak, dörrar och snickerier i samtliga källargångar har utförts.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.
- Stenpartiet som anlagts mellan hus 10 och 12 har försetts med belysning.

Årets resultat och ställning

Årets resultat

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 665 407 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 576 300 kr. Största skillnaderna mellan åren är en ökad nettoomsättning samt en ökad kostnad för löpande underhåll.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 242 000 kr vilket främst beror på att föreningens medlemmar, från och med i år, betalar själv för sin individuella vattenförbrukning. Ränteintäkterna har minskat främst p.g.a. att föreningen haft ett lägre saldo på avräkningskontot.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har minskat med ca 58 000 kr jämfört med föregående år. Den post som minskat mest är kostnaden för uppvärmning. Denna kostnad har minskat med ca 153 000 kr vilket främst beror på en lägre förbrukning. Fler poster har ändrats gentemot föregående år, för mer info se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har ökat med ca 165 000 kr jämfört med föregående år. Denna post kan variera stort då den beror på oplanerade underhållsåtgärder.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 51 000 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 och avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna har ökat med ca 24 000 kr då föreningen tog upp nya lån under förra året där en del av dessa nu löpt under ett helt år. Under detta året har föreningen extraamorterat 1 050 000 kr.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är samma som förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2014-08-31

De likvida medlen uppgick till 2 354 390 kr respektive 2 521 604 kr föregående år.

Ekonomisk utveckling

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 884	5 642	5 461	5 315
Årets resultat, tkr	1 410	1 271	868	751
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	665	576	52	-35
Balansomslutning, tkr	12 817	12 952	9 546	8 536
Fond för yttre underhåll, tkr	7 823	7 078	6 384	5 568
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	610	610	592	575
Driftskostnader, kr/kvm	353	360	343	354
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	850	769	639	605
Låneskuld, kr/kvm	87	217	-	-
Räntekostnader, kr/kvm	4	1	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	12 976	13 851	14 396	16 492

Under året har 4 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:
- Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 5 åren.

Ovanstående åtgärd finns med i föreningens underhållsplan.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet/investeringarna till följande:

För år 2015 är det planerat underhåll för ca 1,1 Mkr. De största posterna är byte av skärmplank och tvättmaskiner.

2016, 2,7 Mkr
2017-2018, 2,2 Mkr
2019-2020, 8,6 Mkr
2021-2022, 0,1 Mkr
2023-2024, 2,2 Mkr

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med nästa år kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna och hyrorna med 2 % 2014-10-01. Efter detta uppgår årsavgiften i genomsnitt till 622 kr/m² bostadsyta.

Den 2014-12-01 kommer föreningen att slutamortera sitt enda lån.

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 27 november 2013. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande
Robin Edman, vice ordförande
Jonna Tapper, sekreterare
David Jaxmar
Lena Sommarin
Anna Ingers
Anna Lindgren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Robin Edman, Jonna Tapper och Anna Lindgren.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Åkesson, vald 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 Lars-Magnus Larsson (sammanställande) och Mikael Fagerhov.

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 canastapel.
- Trivsamma Pub-kvällar i festlokalen.
- Tre mycket uppskattade bussutflykter till Natuttrummet i Kristianstad, Gåsamiddag på Broby gästis samt till Söderåsen när där är som vackrast har arrangerats. Deltagarantal: ca. 30 - 40 personer/utflykt. Dessutom har två resor till Gekås i Ullared anordnats.
- En välbesökt vinprovning, där en av vingården Bacinas ägare tog oss med på en trevlig resa i vinernas värld, har arrangerats.
- På Luciadagen serverades traditionsenligt kaffe med dopp. Barn från Ängslyckans förskola stod för ett stämmingsfullt framförande i julens tecken.

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	433 741,07
Årets resultat	<u>1 410 491,29</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 844 232,36

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>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning	2	5 884 130	5 641 744
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-3 254 049	-3 311 804
Löpande underhåll		-429 935	-264 650
Planerat underhåll		-354 916	-405 694
Fastighetsavgift/-skatt	4	-175 626	-174 660
Avskrivningar		-238 979	-239 126
		<u>-4 453 505</u>	<u>-4 395 934</u>
Rörelseresultat		1 430 625	1 245 810
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	15 615	37 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-35 749	-12 234
Resultat före skatt		1 410 491	1 270 606
Årets resultat		1 410 491	1 270 606

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	1 410 491	1 270 606
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	354 916	405 694
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 100 000	-1 100 000
Resultat efter disposition av underhåll	665 407	576 300

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>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		1 427 000	1 535 000
Om- och tillbyggnader		1 665 050	1 792 700
Pågående nyanläggningar		7 299 099	6 974 522
Inventarier, verktyg och installationer		11 400	7 529
		<u>10 402 549</u>	<u>10 309 751</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 403 049	10 310 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 354 390	2 521 604
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 028	-
Övriga fordringar		6 439	70 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 637	49 540
		<u>2 413 494</u>	<u>2 641 690</u>
Summa omsättningstillgångar		2 413 494	2 641 690
SUMMA TILLGÅNGAR		12 816 543	12 951 941

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<i>11</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		7 823 430	7 078 346
		<u>8 339 095</u>	<u>7 594 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		433 741	-91 781
Årets resultat		1 410 491	1 270 606
		<u>1 844 232</u>	<u>1 178 825</u>
Summa eget kapital		10 183 327	8 772 836
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>12</i>	800 000	2 000 000
		<u>800 000</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		164 216	451 554
Fond för inre underhåll	<i>13</i>	1 164 264	1 153 183
Skatteskulder		715	70 163
Övriga skulder	<i>14</i>	22 130	22 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	481 891	482 139
		<u>1 833 216</u>	<u>2 179 105</u>
Summa skulder		2 633 216	4 179 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 816 543	12 951 941

Säkerhet och ansvarsförbindelser

Ställda panter och säkerheter för egna skulder

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 12	2 460 000	2 460 000
Summa	2 460 000	2 460 000

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:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-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 som inte hör till fastigheten beskattas med 22 %.

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

	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Styrelsearvoden	79 311	70 400
Övriga	118 352	106 576
Sociala kostnader	30 281	25 459
Summa	227 944	202 435

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

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Årsavgifter bostäder	5 617 596	5 603 955
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Summa årsavgifter	5 393 598	5 379 957
Hyror	264 560	257 132
Övriga intäkter	9 858	4 655
Vattenavgifter	216 114	-
Summa	5 884 130	5 641 744

Vattenavgifter avser inbetalningar från boende för lägenheternas vattenförbrukning.

Not 3 Driftskostnader

	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
El	180 809	215 006
Uppvärmning	907 164	1 060 660
Vatten	274 901	207 041
Renhållning	163 587	167 846
Fastighetsservice	906 329	915 809
Försäkring	83 613	67 790
Kommunikation	108 608	103 304
Förvaltning	309 206	280 460
Medlemsverksamhet	91 888	91 452
Löner och arvoden	227 944	202 436
Summa	3 254 049	3 311 804

Föreningen har individuell mätning på vattnet, i Not 2 finns de inbetalningar som är gjorda av boende under året.

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 2013 uppgick maxbeloppet till 1 210 kr och för år 2013 till 1 217 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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
BoRevision	12 088	10 825
Föreningsvald revisor	4 450	4 400
Summa	16 538	15 225

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

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter	15 615	37 030
Summa	15 615	37 030

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader lån	34 908	8 560
Övriga finansiella kostnader	841	3 674
Summa	35 749	12 234

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde:		
- Byggnader	5 392 000	5 392 000
- Mark	340 000	340 000
	5 732 000	5 732 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 197 000	-4 089 000
- Årets avskrivning enligt plan	-108 000	-108 000
	-4 305 000	-4 197 000
Planenligt restvärde vid årets slut	1 427 000	1 535 000
varav byggnader	1 087 000	1 195 000
varav mark	340 000	340 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2014-08-31	2013-08-31
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	-9 605 786	-9 478 136
-Årets avskrivning enligt plan	-127 650	-127 650
	<u>-9 733 436</u>	<u>-9 605 786</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 665 050	1 792 700

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

Pågående nyanläggning

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	6 974 522	23 715
Årets anskaffningar	324 577	6 950 807
Vid årets slut	7 299 099	6 974 522

Årets anskaffningar avser vattenledningsbyte som kommer att slutföras under nästa räkenskapsår, beräknad kostnad uppgår till ca 7 700 000 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

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 318	62 918
-Nyanskaffningar	7 200	9 400
	<u>79 518</u>	<u>72 318</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-64 789	-61 314
-Årets avskrivning enligt plan	-3 329	-3 475
	<u>-68 118</u>	<u>-64 789</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	11 400	7 529

Årets nyanskaffningar avser kylskåp och fryser till samlingslokalen.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Kabel-TV avgift	8 224	8 004
Fastighetsförsäkring sep - okt	30 429	22 756
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	9 984	18 781
Summa	48 637	49 541

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	515 665	-	7 078 346	-91 781	1 270 606
Disposition enligt stämmobeslut				1 270 606	-1 270 606
Reservering till fond			1 100 000	-1 100 000	
lanspråktagande av fond		-	-354 916	354 916	
Årets resultat					1 410 491
Vid årets slut	515 665	-	7 823 430	433 741	1 410 491

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-08-31	2013-08-31
Stadshypotek AB	2,04 %	2014-09-01	2014-09-01	800 000	2 000 000
Summa				800 000	2 000 000

Den 2014-12-01 kommer föreningen att slutamortera lånet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-08-31	2013-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 577 000	9 577 000
Varav i eget förvar	-7 117 000	-7 117 000
Summa	2 460 000	2 460 000

Not 13 Fond för inre underhåll

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	1 153 183	1 238 899
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-212 917	-309 714
Vid årets slut	1 164 264	1 153 183

Not 14 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 530	3 466
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	18 600	18 600
Summa	22 130	22 066

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Renhållningsavgift	3 023	-
Arvode BoRevision AB	11 675	10 825
Räntekostnader lån	4 035	8 560
Förutbetalda avgifter och hyror	463 158	462 753
Summa	481 891	482 138

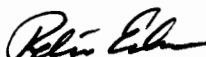
126

Underskrifter

Helsingborg, 2014-10-22.



Göran Svärd




Robin Edman



Jonna Tapper



David Jaxmar



Lena Sommarin



Anna Ingers



Anna Lindgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-11-04.



Ingrid Akesson

Av föreningen vald revisor



Per Erik Gillberg
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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

ELB

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.

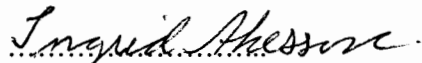
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.


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 4/11 2014


Ingrid Åkesson
Av föreningen vald
revisor


Per-Erik Gillberg.....
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