

# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

## Huslyckan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

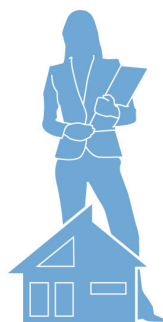
# Bostadsrättsföreningen

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](http://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](http://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 välsmakad 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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Huslyckan i Helsingborg, 743000-1128 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

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 1960-1961. Föreningen har 138 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9.209,5 m<sup>2</sup>, 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 och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Besiktning har utförts av styrelsen i augusti. Inget större underhållsbehov noterades. Byggnader och markanläggningar bedömdes vara i gott skick.

Under året har följande större åtgärder utförts:

- Resterande målningsarbeten har utförts i samtliga källargångar.
- Nya värmekulverttrör har kopplats in.
- Obligatorisk ventilationskontroll har utförts.
- Betongskador har reparerats i anslutning till trapphusentrédörrarna.
- Ny styrutrustning har installerats i värmecentralen med minskad uppvärmningskostnad som följd. Samtidigt har samtliga värmeelement i lägenheterna injusterats.
- För att underlätta in- och utpassage har räcken monterats vid entrétrapporna.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder

- Rengöring av husfasader, garagebyggnader m.m. kommer att utföras under 2015. Ovanstående åtgärd finns inte med i underhållsplanen.
- Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 2-3 åren.

Ovanstående åtgärd finns med i underhållsplanen.

Föreningens rekommenderade avsättning till yttre underhållsfond är 1 166 000 kr och är baserad på föreningens kommande underhåll i underhållsplanen.

## **Ekonomi**

Föreningen har beslutat höja årsavgifterna och hyrorna med 2% 2015-10-01. Efter detta uppgår årsavgiften till 634 kr/kvm bostadsyta.

Föreningen slutamorterade sitt enda lån 2014-12-01.

## **Årets resultat och ställning**

### *Årets resultat*

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 537 381 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 665 407kr. Största skillnaderna mellan åren är en ökad nettoomsättning samt en ökad kostnad för löpande underhåll och ökade avskrivningar.

### *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 ökat med ca 190 000 kr jämfört med föregående år och det beror främst på ökade kostnader för löpande underhåll. Denna post kan skilja sig mycket åt mellan åren eftersom den beror på oplanerade underhållsåtgärder..

Kostnaden för planerat underhåll är ca 100 000 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 och avskrivningarna ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 25 000 kr och detta beror på att föreningen har amorterat av sina lån under året.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är ca 65 000 kr högre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

### *Balansställning per 2015-08-31*

De likvida medlen uppgick till 2 483 847 kr respektive 2 354 390 kr föregående år.

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2014. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. Föreningen har även haft en extrastämma den 23 mars 2015 där 25 personer beslutade om stadgeändring.

## **Styrelse**

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Göran Svärd, ordförande  
Robin Edman, vice ordförande  
Jonna Tapper, sekreterare  
Mikael Fagerhov  
Lena Sommarin  
Anna Ingers  
Anna Lindgren

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

#### **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 Marlena Cederhagen (sammankallande) och Peter Johansen.

#### **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 information på föreningens hemsida
- Informations/medlemsmöten

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 har arrangerats, dels Rundtur i Mellanskåne med besök på leksaksmuseet i Eslöv, dels När Söderåsen är som vackrast samt en till Falsterbo Fågelstation med Söderslätt. Deltagarantal: ca. 30 - 40 personer/utflykt.
- Dessutom har två populära resor till Gekås i Ullared anordnats.
- Traditionsenligt Luciafirande anordnades 2014-12-12 med kaffe med dopp. Barn från Hustomtens förskola stod för ett stämmingsfullt framförande.

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.

##### *Föreningsmål:*

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

##### *Dessa mål ska omsättas till handling genom att:*

- Genom tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor kring ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och första intrycket av största vikt.
- Genom att vara lyhörd för de boende och deras intresse.
- Genom att arbeta aktivt med avtal, underhållsplanering och driftsoptimering

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	6 076	5 884	5 642	5 461
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 251	1 410	1 271	868
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	537	665	576	52
Soliditet (%)	86%	79%	68%	79%
Årsavgift (kr/kvm)	622	610	610	592
Drift (kr/kvm)*	370	353	360	343
Lån (kr/kvm)	-	87	217	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 732	12 976	13 851	14 396

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 9209,5 kvm.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen.

\*Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 130 982,00
Årets resultat	1 250 631,71
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>2 381 613,71</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 761 518	5 658 158
Övriga rörelseintäkter		314 147	225 972
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 075 665</b>	<b>5 884 130</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-3 404 286	-3 226 603
Planerat underhåll		-452 750	-354 916
Övriga externa kostnader	3	-393 808	-405 063
Personalkostnader och arvoden	4	-232 755	-227 944
Avskrivningar		-342 554	-238 979
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 826 153</b>	<b>-4 453 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 249 512</b>	<b>1 430 625</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 402	15 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 282	-35 749
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 120</b>	<b>-20 134</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 250 632</b>	<b>1 410 491</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 250 632</b>	<b>1 410 491</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 250 632	1 410 491
Från fond för yttre underhåll*	452 750	354 916
Till fond för yttre underhåll**	-1 166 000	-1 100 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>537 382</b>	<b>665 407</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	10 823 367	3 092 050
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 080	11 400
Pågående nyanläggningar		-	7 299 099
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 831 447</b>	<b>10 402 549</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 831 947</b>	<b>10 403 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 179	4 028
Övriga fordringar	10	6 552	6 439
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 483 847	2 354 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 767	48 637
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 532 345</b>	<b>2 413 494</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	50	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 532 395</b>	<b>2 413 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 364 342</b>	<b>12 816 543</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		515 665	515 665
Fond för yttre underhåll		8 536 681	7 823 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>		9 052 346	8 339 095
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 130 982	433 741
Årets resultat		1 250 632	1 410 491
<b>Summa fritt eget kapital</b>		2 381 614	1 844 232
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 433 960</b>	<b>10 183 327</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	-	800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		-	800 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		193 970	164 216
Aktuella skatteskulder		4 303	715
Övriga skulder	15	21 627	22 130
Fond för inre underhåll	16	1 193 754	1 164 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	516 728	481 891
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 930 382	1 833 216
<b>Summa skulder</b>		<b>1 930 382</b>	<b>2 633 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 364 342</b>	<b>12 816 543</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	-	2 460 000
<b>Summa</b>	-	<b>2 460 000</b>

## Tilläggsupplysningar

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

### ***Intäktsredovisning***

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

### ***Fordringar***

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

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

### ***Fond för yttre underhåll***

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### ***Inkomstskatt***

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

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	5 720 666	5 617 596
Avsättning fond inre underhåll	-223 998	-223 998
Hyror	268 355	267 360
Hysesbortfall	-3 505	-2 800
	<u>5 761 518</u>	<u>5 658 158</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Vattenavgifter	303 050	216 114
Övriga intäkter	11 097	9 858
	<u>314 147</u>	<u>225 972</u>
<b>Summa</b>	<b>6 075 665</b>	<b>5 884 130</b>

Vattenavgifter avser inbetalningar från boende för lägenheternas vattenförbrukning.

### Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	186 647	180 809
Uppvärmning	912 359	907 164
Vatten	215 387	274 901
Renhållning	161 615	163 587
Löpande underhåll	641 043	429 935
Fastighetsservice	904 383	906 329
Fastighetsförsäkring	89 723	83 613
Kommunikation	107 271	104 639
Förvaltning	6 645	-
Fastighetsavgift	179 213	175 626
<b>Summa</b>	<b>3 404 286</b>	<b>3 226 603</b>

Föreningen har individuell mätning på vattnet, i not 1 hittar ni inbetalningar som gjort av boende under året.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast belopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,30 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2015 uppgår till 1 243 kr. För Brf Huslyckan räknas fastighetsavgiften på det fasta beloppet per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

### Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	401 398	209 027
Löpande underhåll tvättstugor	44 178	32 169
Löpande underhåll vatten/avlopp	26 892	30 983
Löpande underhåll värme/ventilation	105 293	75 445
Löpande underhåll utemiljö	53 490	55 871
Löpande underhåll belysning	9 792	26 440
<b>Summa</b>	<b>641 043</b>	<b>429 935</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	3 126	1 406
Kontorsmaterial	4 842	4 383
Förvaltningskostnader	280 752	291 329
Lagsökningskostnader	272	-
Telefon	4 208	3 969
Arvode extern revisor	11 900	12 088
Medlemsavgifter	88 707	91 888
<b>Summa</b>	<b>393 807</b>	<b>405 063</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Styrelsearvoden	79 920	79 311
Övriga arvoden	120 822	118 352
Sociala kostnader	32 013	30 281
<b>Summa</b>	<b>232 755</b>	<b>227 944</b>

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

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränteintäkter	4 402	15 615
<b>Summa</b>	<b>4 402</b>	<b>15 615</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	3 282	34 908
Övriga finansiella kostnader	-	841
<b>Summa</b>	<b>3 282</b>	<b>35 749</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 790 486	16 790 486
Årets investeringar, avser byte av vattenledningar	8 070 551	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 861 037	16 790 486
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 038 435	-13 802 785
Årets avskrivningar	-339 235	-235 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 377 670	-14 038 436
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	340 000	340 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 823 367</b>	<b>3 092 050</b>
varav byggnader	10 483 367	2 752 050
varav mark	340 000	340 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 339 234 kr, föregående år var motsvarande 235 650 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick stammar och badrum sedan 2008.

## Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	7 299 099	6 798 494
Årets anskaffningar	771 452	500 605
Överfört till om- och tillbyggnader	-8 070 551	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>7 299 099</b>

## Taxeringsvärden på fastigheter

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

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 518	79 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 518	79 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 118	-64 789
Årets avskrivningar	-3 320	-3 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 438	-68 118
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 080</b>	<b>11 400</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	6 552	6 439
<b>Summa</b>	<b>6 552</b>	<b>6 439</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Fastighetsförsäkring sep-dec	29 647	30 429
Ränta avräkning HSB NV Skåne	2 813	9 984
Kabel-tv	8 307	8 224
<b>Summa</b>	<b>40 767</b>	<b>48 637</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	50	-
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>-</b>

### Not 13 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	515 665	-	7 823 430	433 741	1 410 491
Disposition enligt stämmobeslut				1 410 491	-1 410 491
Till fond för yttre underhåll			1 166 000	-1 166 000	
Från fond för yttre underhåll*			-452 749	452 750	
Årets resultat					1 250 632
<b>Vid årets slut</b>	<b>515 665</b>	<b>-</b>	<b>8 536 681</b>	<b>1 130 982</b>	<b>1 250 632</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2015-08-31	2014-08-31
Swedbank Hypotek	2,04	2014-12-01	2014-12-01	-	800 000
<b>Summa</b>				<b>-</b>	<b>800 000</b>

2014-12-01 slutamorterades lånet på 800 000 kr och i och med det blev föreningen skuldfri.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	9 577 000	9 577 000
Varav i eget förvar	-9 577 000	-7 117 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>-</b>	<b>2 460 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 627	3 530
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	18 000	18 600
<b>Summa</b>	<b>21 627</b>	<b>22 130</b>

### Not 16 Fond för inre underhåll

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	1 164 264	1 153 183
Årets avsättning	223 998	223 998
Uttag under året	-194 508	-212 917
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 193 754</b>	<b>1 164 264</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Elavgift handel	10 000	-
Renhållningsavgift	-	3 023
Arvode BoRevision AB	11 900	11 675
Räntekostnader lån	-	4 035
Förutbetalda avgifter och hyror	494 828	463 158
<b>Summa</b>	<b>516 728</b>	<b>481 891</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2015-10-05.



Göran Svärd




Robin Edman



Jonna Tapper



Mikael Fagerhov



Lena Sommarin



Anna Lindgren



Anna Ingers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-02.



Ingrid Åkesson  
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## **Revisionsberättelse**

### **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 år 2014-09-01 - 2015-08-31.

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

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

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

### ***Uttalanden***

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 2014-09-01-2015-08-31.

### ***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.

### **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.

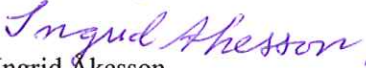
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.


Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

2/11-2015  
  
Ingrid Åkesson  
Av föreningen vald revisor

  
Per-Erik Gillberg  
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](http://www.hsbhbg.se)