



**ÅRSREDOVISNING 2011**

HSB Bostadsrättsförening

**Adolfsberg**

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 av-sättningar 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 välskött bostadsrättsförening.

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



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



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

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Adolfsberg i Helsingborg, org.nr 743000-3140, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Adolfsberg västra 3 & 5 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress: Södra Hunnetorpsvägen 78-102.

Första inflyttning skedde under år 1969. Föreningen har 248 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 17 077 m<sup>2</sup> samt 37 hyresrättslokaler på totalt 133 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 105 garage, 4 mc-garage, 122 parkeringsplatser samt cykelförråd.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 32 st
- 2 rum & kök, 107 st
- 3 rum & kök, 108 st
- 4 rum & kök, 1 st

Samtliga lägenheter är anslutna till Com Hem kabel-TV nät.

Lägenheterna är utrustade så att det går att ansluta till bredband för dator (Tele 2 bredband).

Föreningen kan också erbjuda:

Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.

Fritidslokal.

Föreningen har egna boulebanor och grillplats. Det finns inom området ett antal sittgrupper. Gårdarna mellan husen är väl uppväxta och trevligt möblerade. Föreningen har stora egna grönområden.

Under året har 29 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum) dvs ca 12 % (föregående år 9 %).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig besiktning av föreningens fastighet har skett 2010-12-05, 2011-02-20, 2011-05-10 och 2011-06-15. Besiktningen har utförts av styrelsen samt av COWI/SERENO Certifiering AB samt OVK, ventiltionsbesiktning.

Styrelsen upptäckte inga allvarliga brister vid de tillsyn som styrelsen har utfört under året. Småfel har dock konstaterats och åtgärdats efterhand.

Vid besiktningen av lekplats upptäcktes ett allvarligt fel som omedelbart åtgärdades. Styrelsen har också reklamerat ytterligare fel till entreprenören. Garanti gäller fortfarande så vi väntar på SVEAB.s åtaganden.

Vid obligatorisk ventilationskontroll fick föreningen dåligt värde i festlokalen 98. Utbyte har därefter skett av ventilationssystemet i festlokalen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder/investeringar har utförts:

- Utbyte av termostatventiler i 243 av 248 lägenheter (5 återstår).
- Installation av porttelefoner i 243 av 248 lägenheter (5 återstår).
- Utbyte av ventilationssystem i festlokal 98.

#### **Styrelsens kommentarer**

- Styrelsen har varit enig till 100 % i alla beslut som har fattats under året. Det säger inte att vi tycker lika utom att vi är beredda att kompromissa för föreningens bästa.
- Positivt resultat för verksamheten liksom föregående år. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften för räkenskapsåret 2012.
- Styrelsen har fortsatt att arbeta med att se över föreningens kostnader och som det ser ut nu kommer ingen avgiftshöjning göras på några år. Dock kommer avgiftshöjningar troligtvis bli aktuellt inför stambytet och takbytet med några få procent.
- Stambytet är inplanerat till år 2018 och takbytet till år 2019.
- Under året har föreningen extra amorterat ca 4 000 000 kr och totalt har föreningen amorterat ca 4 725 000 kr.
- Vicevärdstjänsten har upphört och numera är det styrelsen som delar på vicevärdsuppgifterna.
- Under året har styrelsen sagt upp eller omförhandlat ett antal avtal. Fastighetserviceavtalet är uppsagt och nytt avtal är tecknat från årsskiftet 2011/2012 med bättre villkor. Kabel TV avtalet med Com Hem är omförhandlat och nytt avtal är också tecknat med Peab.
- Tillsyn har genomförts av styrelsen avseende uteplatser. De som inte uppfyller kraven förlorar sin rätt till uteplats.
- En del skador har inträffat under året. Läckage på fem balkonger och vatteninträngningar. En del är åtgärdat och resten håller vi på att återställa med hjälp av våra entreprenörer.

#### **Årets resultat och ställning**

Årets resultat före disposition av underhåll uppgår till 3 592 618 kr. Motsvarande resultat föregående år var 3 163 372 kr. Driftkostnaderna har minskat med ca 485 000 kr. Det är framförallt kostnaderna för fastighetservice som är lägre vilket förklaras av nytt omförhandlat avtal.

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 1 709 207 kr motsvarande resultat föregående år var 1 081 353 kr.

#### **Årets intäkter**

Intäkterna har ökat med ca 95 000 kr jämfört med föregående år. Årsavgiften höjdes senast 2009-10-01 med 4 % . Sedan dess har årsavgiften varit oförändrad. Se vidare not 2.

#### **Årets kostnader**

Driftkostnaderna har minskat med ca 485 000 kr. Det är framförallt fastighetservice som har minskat pga nytt avtal. Se vidare not 3.

Löpande underhåll är ca 95 000 kr lägre jämfört med föregående år. Planerat underhåll är på ungefär samma nivå som föregående år. Det är främst kostnaderna för ventilationsombyggnad och termostatbyte som finns under posten planerat underhåll. Kostnaden för nya porttelefoner finns till största delen redovisad som en om- och tillbyggnad i balansräkningen. Nedlagda kostnader för porttelefoner uppgår till ca 650 000 kr.

Fastighetsavgiften/skatten är högre jämfört med föregående år vilket förklaras av att fastighetsavgiften/skatten detta året omfattar 16 månader istället för 12 månader se vidare förklaring under not 4.

Avskrivningarna har tillkommit för det nya porttelefonerna. Avskrivningstid är 20 år.



Räntekostnaderna har ökat med ca 50 000 kr och beror på stigande marknadsräntor. Föreningen har amorterat ca 4 725 000 kr under året vilket gör att räntekostnaderna inte har ökat mer. För bindningstider och räntesatser se not 14.

En del av kostnadsposterna går att påverka genom gemensamt ansvar samt med investeringar. Exempelvis kostnader för sophantering genom bättre sortering, vatten- och elförbrukning genom sparsamhet och värmeförbrukning genom aktiv översyn och optimering.

#### *Balansställning per 2011-08-31*

Likvida medel uppgår till 4 319 125 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 4 309 919 kr. Under september och oktober 2011 har ytterligare amortering skett på föreningens lån med 2 000 000 kr.

### **Ekonomisk utveckling**

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	13 395	13 300	12 957	12 690
Rörelseresultat, tkr	4 791	4 331	3 831	1 588
Årets resultat, tkr	3 593	3 163	2 320	-118
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 709	1 081	779	1 379
Balansomslutning, tkr	47 921	49 031	50 041	50 164
Fond för yttre underhåll, tkr	8 122	4 156	2 616	4 113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	751	722	701
Driftskostnader, kr/kvm	335	363	336	326
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	472	242	152	239
Lån, kr/kvm	1 715	1 990	2 206	2 351
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	5 478	5 713	5 891	6 606

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Underhåll**

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

- Stambyte
- Takbyte

#### **Ekonomi**

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för räkenskapsåret 2012. Fokus kommer även i fortsättningen vara att arbeta med föreningens kostnader.

Under september 2011 har föreningen extraamorterat 1 000 000 kr på sina lån. Ytterligare 1 000 000 kr amorteras under oktober månad. Efter dessa amorteringar uppgår låneskulden till 1 599 kr per m<sup>2</sup>.

Måttliga avgiftshöjningar kan bli aktuellt om några år för att möta ökade kostnader i samband med stambyte och takbyte.

### **Mål för verksamheten**

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Fortsätta att minska skuldsättningsgraden så mycket som är möjligt genom att extra amortera på föreningens lån.
- Titta på alternativa lösningar för att minska värmekostnaderna.
- Bygga en motionslokal under år 2012.
- Arbeta för att erhålla HSB certifiering under kommande två år.

Målen ska uppnås genom att ha fortsatt fokus på kostnader och göra prioriteringar.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-01-17. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 285 medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen vid årets slut har varit:

Ledamöter:	Fadil Fazlic, ordförande
	Nermin Hadzic, vice ordförande
	Amela Hasanovic, sekreterare
	Rolf Plateryd, vice sekreterare
	Ulf Palm, ledamot
	Michael Östberg, studieorganisatör

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fadil Fazlic, Nermin Hadzic och Ulf Palm.

### **Revisorer**

Revisor har varit revisor från Borevision AB, vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### **Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Fadil Fazlic och Ulf Palm.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Violeta Filipovic, Reinhe Rubér och Karl-Eric Andersson.

### **Övrigt**

Från och med 11 oktober 2010 sköter styrelsen vicevärdsfunktionen.

### **Information**

Styrelsen har delat ut sex stycken informationsblad under året. Expeditionen är öppen varannan onsdag där medlemmar kan ventilera olika frågor.

### **Medlemsaktiviteter**

Grillfest har anordnats med ca 70 deltagare.

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

---

Balanserat resultat	3 717 722,91
Årets resultat	3 592 618,27
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>7 310 341,18</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
Nettoomsättning	2	13 395 495	13 300 004
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,5	-5 768 886	-6 253 575
Löpande underhåll		-408 818	-503 160
Planerat underhåll		-316 589	-317 981
Fastighetsavgift-skatt	4	-430 765	-317 758
Avskrivningar		-1 679 647	-1 576 078
		<u>-8 604 705</u>	<u>-8 968 552</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 790 790</b>	<b>4 331 452</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	23 640	4 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 221 812	-1 172 872
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 592 618</b>	<b>3 163 372</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 592 618</b>	<b>3 163 372</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	3 592 618	3 163 372
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	316 589	317 981
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 200 000	-2 000 000
Reservering till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan	-	-400 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 709 207</b>	<b>1 081 353</b>

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



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	8		
Byggnader och mark		11 741 000	12 068 000
Om- och tillbyggnader		31 648 898	32 348 137
Pågående nyanläggningar		120 659	120 659
Inventarier, verktyg och installationer		14 327	-
		<u>43 524 884</u>	<u>44 536 796</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>43 525 384</u></b>	<b><u>44 537 296</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 300 816	4 290 539
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		5 114	5 145
Skattefordringar		-	9 411
Övriga fordringar	10	578	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 662	169 540
		<u>4 377 170</u>	<u>4 474 635</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	18 309	19 380
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>4 395 479</u></b>	<b><u>4 494 015</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>47 920 863</u></b>	<b><u>49 031 311</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		8 121 649	4 156 219
		<u>9 346 849</u>	<u>5 381 419</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 717 723	4 519 781
Årets resultat		3 592 618	3 163 372
		<u>7 310 341</u>	<u>7 683 153</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 657 190</b>	<b>13 064 572</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	29 522 369	34 247 867
		<u>29 522 369</u>	<u>34 247 867</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		386 132	427 386
Fond för inre underhåll	15	89 924	119 554
Skatteskulder		111 452	-
Övriga skulder		-	5 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 153 796	1 166 527
		<u>1 741 304</u>	<u>1 718 872</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>31 263 673</b>	<b>35 966 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 920 863</b>	<b>49 031 311</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	46 494 000	46 494 000
<b>Summa</b>	<b>46 494 000</b>	<b>46 494 000</b>

## 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		20, 25, 30 och 50
-Inventarier, verktyg och installationer		5
-Datorer		3

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

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

### Likvida placeringar

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

### Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

## Noter

### Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### **Medelantalet anställda**

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

#### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Styrelsearvoden	94 160	93 315
Styrelse ersättning	49 450	27 500
Vicevärdsarvoden	67 569	103 032
Övriga	600	2 775
Sociala kostnader	66 456	69 272
<b>Summa</b>	<b>278 235</b>	<b>295 894</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Föreningen har ej längre någon vicevärd utan arbetsuppgifterna delas utav styrelsen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Årsavgifter bostäder	12 827 124	12 786 032
Summa årsavgifter	12 827 124	12 786 032
Hyror	520 662	506 890
Övriga avgifter	1 800	-
Övriga intäkter	45 909	7 082
<b>Summa</b>	<b>13 395 495</b>	<b>13 300 004</b>

I posten övriga intäkter förekommer ersättning för försäkringsskada om ca 23 000 kr.

### Not 3 Driftskostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
EI	449 183	494 710
Uppvärmning	2 024 273	2 022 654
Vatten	584 330	562 999
Renhållning	252 299	244 256
Bevakning	5 973	8 498
Fastighetsservice	1 313 485	1 725 202
Förvaltningskostnader	381 631	414 331
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	278 235	295 894
Försäkringspremier	115 176	114 325
Kabel-TV avgift	212 680	231 832
Övrigt	151 621	138 874
<b>Summa</b>	<b>5 768 886</b>	<b>6 253 575</b>

I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift till HSB samt föreningens medlemsverksamhet.

#### Not 4 Fastighetsavgift-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.

Fastighetsavgiften är 0,4 % av taxeringsvärdet eller max 1277 kr per lägenhet för kalenderåret 2010 och 1 302 kr för kalenderår 2011. För Brf Adolfsberg blir det lägst att räkna med det fasta beloppet. Fastighetsskatten på lokalerna är 1 % av taxeringsvärdet.

Från och med i årets bokslut kommer fastighetsavgiften/skatten för hela kalenderåret (januari-december 2011) att kostnadsföras enligt Bokföringsnämndens rekommendation. Detta innebär att kostnaden i årets bokslut avser 16 månader, september- december 2010 och hela 2011. Från och med räkenskapsår 2012 kommer fastighetsavgiften/skatten i bokslutet omfatta 12 månader.

#### Not 5 Ersättning till revisorer

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
BoRevision	20 450	14 175
<b>Summa</b>	<b>20 450</b>	<b>14 175</b>

Föreningen har BoRevision även som föreningsvald revisor. År 2009 bokades det upp mer än vad BoRevision fakturerade, detta hade föreningen till godo år 2010. Därav skillnaden mellan åren.

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Ränteintäkter	23 640	4 792
<b>Summa</b>	<b>23 640</b>	<b>4 792</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Räntekostnader lån	1 222 852	1 178 376
Räntebidrag	-1 040	-5 504
<b>Summa</b>	<b>1 221 812</b>	<b>1 172 872</b>

#### Not 8 Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader och mark

	2011-08-31	2010-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	16 352 000	16 352 000
- Mark	1 366 000	1 366 000
	<b>17 718 000</b>	<b>17 718 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 650 000	-5 323 000
- Årets avskrivning enligt plan	-327 000	-327 000
	<b>-5 977 000</b>	<b>-5 650 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 741 000</b>	<b>12 068 000</b>
varav byggnader	10 375 000	10 702 000
varav mark	1 366 000	1 366 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2043.

**Om- och tillbyggnader**

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Balkonger	23 302 976	23 302 976
Garage och utemiljö	7 855 331	7 855 331
Sophus/soprum	2 810 108	2 810 108
Övriga om- och tillbyggnader	8 923 193	7 263 723
-Nyanskaffningar:		
Lekplats	-	1 056 395
Passagesystem	-	603 075
Porttelefoner	646 245	-
	<u>43 537 853</u>	<u>42 891 608</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 543 471	-9 313 403
-Årets avskrivning enligt plan	-1 345 484	-1 230 068
	<u>-11 888 955</u>	<u>-10 543 471</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 648 898</b>	<b>32 348 137</b>

I övriga om- och tillbyggnader ingår fönsterbyte år 1984, vindisolering år 1986, undercentralerna år 2006, postboxar år 2007, lekplats år 2009 och passagesystem år 2009.

**Pågående nyanläggning**

	2011-08-31	2010-08-31
Vid årets början	120 659	644 436
Årets anskaffningar/ny lekplats		459 114
Årets anskaffningar passagesystem		603 075
Årets anskaffningar stamprojekt		73 504
Överfört till om- och tillbyggnader, lekplats och passagesystem		-1 659 470
<b>Vid årets slut</b>	<b>120 659</b>	<b>120 659</b>

47 155 kr avser kostnader för framtagande av ny plan. På föreningens begäran fastställde Helsingborg stad ny detaljplan för föreningens fastigheter. Planen möjliggjorde byggnation av nya garage, varav ca hälften uppförts, samt tillbyggnad av en fjärde våning på sex huskroppar och avstyckning av ca 20 radhustomter.

73 504 kr avser nedlagda kostnader i form av konsultkostnader avseende stamprojekt.

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	88 000 000	27 000 000	115 000 000
Hyreshus lokaler	151 000	-	151 000
<b>Summa</b>	<b>88 151 000</b>	<b>27 000 000</b>	<b>115 151 000</b>

### Maskiner och inventarier

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	193 025	210 537
-Nyanskaffningar, datorer	21 490	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-17 514
	<u>214 515</u>	<u>193 023</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 025	-191 527
-Avyttringar och utrangeringar	-	17 514
-Årets avskrivning enligt plan	-7 163	-19 010
	<u>-200 188</u>	<u>-193 023</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 327</b>	<b>-</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2011-08-31	2010-08-31
Ränta skattekonto	578	-
<b>Summa</b>	<b>578</b>	<b>-</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Ränteintäkter Avräkning HSB Nordvästra Skåne	17 687	4 590
Upplupet räntebidrag	-	1 163
Förutbetald kostnad försäkring sep-dec	38 533	38 109
Förutbetald Kabel tv sep	14 442	19 319
Fastighetsavgift-skatt 1009-1012	-	106 359
<b>Summa</b>	<b>70 662</b>	<b>169 540</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2011-08-31	2010-08-31
Handkassa	3 894	3 650
Nordea	14 415	15 730
<b>Summa</b>	<b>18 309</b>	<b>19 380</b>

### Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	1 225 200	-	4 156 219	4 519 781	3 163 372
Disposition enligt stämmobeslut			2 082 019	1 081 353	-3 163 372
lanspråktagande av fond yttre underhåll			-316 589	316 589	
Reservering till fond yttre underhåll			2 200 000	-2 200 000	
Årets resultat					3 592 618
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 225 200</b>	<b>-</b>	<b>8 121 649</b>	<b>3 717 723</b>	<b>3 592 618</b>



### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2011-08-31	2010-08-31
Stadshypotek AB	3,15%	2011-09-12	2011-09-12	2 310 983	3 699 393
Stadshypotek AB	4,21 %	2014-03-01	2014-03-01	2 771 797	2 868 889
SBAB	5,14 %	2013-09-20	2013-09-20	4 725 000	4 825 000
Stadshypotek AB				-	2 700 000
Nordea Hypotek AB	4,96 %	2012-06-26	2012-06-26	9 185 000	9 405 000
Nordea Hypotek AB	3,50 %	2015-06-16	2015-06-16	5 040 000	5 160 000
Nordea Hypotek AB	3,50 %	Rörligt		3 789 589	3 889 585
Stadshypotek AB	3,34 %	2014-03-30	2014-03-30	1 700 000	1 700 000
<b>Summa</b>				<b>29 522 369</b>	<b>34 247 867</b>

Beräknad amortering enligt plan de närmaste 5 åren är ca 725 000 kr årligen . Denna del kan betraktas som en kortfristig skuld.

Extra amortering har skett under året med ca 4 000 000 kr.

Under september och oktober 2011 har föreningen extraamorterat ytterligare 2 000 000 kr.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2011-08-31	2010-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-2 877 300	-2 877 300
<b>Summa</b>	<b>46 494 000</b>	<b>46 494 000</b>

### Not 15 Fond för inre underhåll

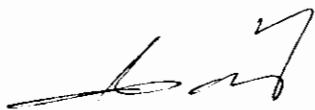
	2011-08-31	2010-08-31
Vid årets början	119 554	140 783
Uttag under året	-29 630	-21 229
<b>Vid årets slut</b>	<b>89 924</b>	<b>119 554</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Arvode Borevision AB	20 450	19 175
Kvartalsbetalning årsavgift	37 181	37 181
Upplupna kostnader faktura	-	56 313
Räntekostnader lån	137 593	115 909
Arvode styrelse, jourersättning	35 610	40 800
Sociala avgifter	10 724	12 440
Förutbetalda avgifter och hyror	912 238	884 709
<b>Summa</b>	<b>1 153 796</b>	<b>1 166 527</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2011- 11. 08.



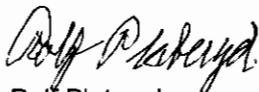
Fadil Fazlic



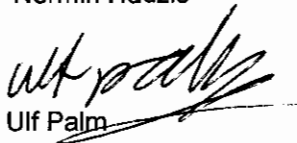
Nermin Hadzic



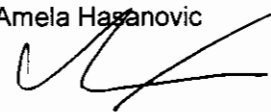
Amela Hasanovic



Rolf Plateryd



Ulf Palm



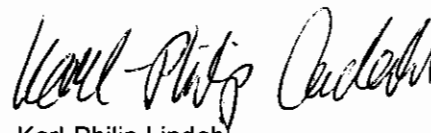
Mikael Östberg

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



Av föreningen vald revisor

**Erik Gillberg**



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Adolfsberg i Helsingborg, org.nr 743000-3140.

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


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

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

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

Helsingborg, 2011- 11 - 11 .

  
Av föreningen vald revisor  
 Erik Gillberg

  
Karl-Philip Lindahl  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

**Fordringar** är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

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

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

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

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

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

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

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)