

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Adolfsberg

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

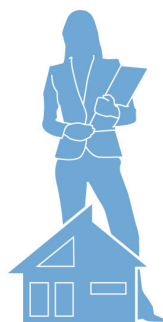
Bostadsrättsföreningen

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

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 m² samt ett antal förråd på totalt 133 m².

Föreningen har 106 bilgarage, 4 mc-garage, 131 parkeringsplatser samt 88 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/motionslokal.

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.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Genomförda större investeringar; (över 1 000 000 kr)

2014 takbyte etapp 1-2014, 3 hus har fått nya tak (82, 90 och 102).

2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.

2004-2005 garage och utemiljö.

2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad.

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig besiktning av föreningens fastighet har skett löpande av styrelsen ett flertal gånger. Dessutom har besiktning skett av EVU OVK (obligatoriskt ventilationskontroll), Anticimex (vid flertalet tillfällen vid misstänkt fuktskada), Linda Törner från HSB NVS, Green Landscaping och SIMAB för besiktning av rökluckor. Styrelsen har dokumenterat arbetet med tillsynen av fastigheten i en rapport.

Vid besiktningen konstaterades:

- Läckage från tak.
- Gårdar är i behov av uppfräschning.
- Stor elförbrukning på trapphusbelysning.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Följande underhållsåtgärder har utförts:

- Takbyte på 3 hus 82, 90 och 102.
- Restaurering av 3 gårdar 82-84, 90-92 och 100-102.
- Byte av trapphusbelysningen till ledlampor med rörelsevakter.
- Bytt belysning i källare hus 82 ledbelysning.
- Totalrenovering av tvättstuga i hus 80 A med två nya tvättmaskiner.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 3 050 839 kr motsvarande resultat föregående år var 2 615 490 kr. Driftskostnaderna och räntekostnaderna är framförallt lägre jämfört med föregående år.

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 2 520 884 kr motsvarande resultat föregående år var 1 943 166 kr.

Årets intäkter

Årsavgifterna är liksom föregående år reducerade i december månad med 20 % för samtliga medlemmar. Årsavgiften höjdes senast 2009-10-01 med 4 %. Sedan dess har årsavgiften varit oförändrad. Från och med oktober månad 2014 sänks avgifterna med 2 %. För specifikation av årets intäkter se vidare not 2.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har minskat med ca 270 000 kr. Det är framförallt fastighetservice som har minskat vilket beror på att det förekommer färre kostnader för snö- och halkbekämpning. Även värmekostnaderna är lägre. Se vidare not 3.

Planerat underhåll uppgår till ca 1 470 045 kr. De största posterna är kostnader för renovering av innergårdar samt relining av avloppsstammar (är påbörjat).

Räntekostnaderna har minskat med ca 205 000 kr. Under året har föreningen amorterat totalt ca 3 457 000 kr. För bindningstider och räntesatser se not 15.

Balansställning per 2014-08-31

Likvida medel, dvs saldo på HSB avräkning uppgår till 2 197 387 kr (inklusive handkassa på 19 039 kr) vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 4 950 841 kr (inklusive handkassa på 18 013 kr). Under posten pågående nyanläggningar finns hittills nedlagda kostnader för ombyggnad av föreningens tak. När projektet är färdigställt kommer resultatet belastas med avskrivningskostnader. Beräknad avskrivningstid är 30 år. Under de senaste fem åren har föreningen amorterat ca 21 175 000 kr.

År	Amorterat
2010	ca 3 716 000
2011	ca 4 725 000
2012	ca 6 640 000
2013	ca 2 637 000
2014	ca 3 457 000
Totalt:	ca 21 175 000 kr

Ekonomisk utveckling

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	13 367	13 290	13 541	13 395
Årets resultat, tkr	3 051	2 615	3 976	3 593
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	2 521	1 943	2 154	1 709
Fond för yttre underhåll, tkr	11 146	10 616	9 944	8 122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	751	751	751	751
Driftskostnader, kr/kvm	321	337	320	335
Räntekostnader, kr/kvm	35	47	63	71
Lån, kr/kvm	983	1 186	1 330	1 715
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	6 032	5 955	5 876	5 478

Under året har 25 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum) dvs ca 10 % (föregående år 11 %).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

- Takbyte 3 hus per år, projektet ska vara klart år 2017.
- Relining av avloppsstammar 3 eller 4 hus per år klart år 2017.
- Byte av garagetak.
- Byte av belysning i samtliga förråd.
- Byta elskåp i samtliga tvättstugor.

Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte förändras sedan 2009. Styrelsen har beslutat om avgiftssänkning med 2 % från 2014-10-01 trots ca 3 000 000 kr extra i amortering, finansiering av 3 nya tak samt relining av ett testhus. Styrelsen anser att ekonomin har en väldigt positiv trend. Styrelsen har som ett mål att behålla god ekonomi med bibehållen avgiftsnivå. Föreningens nya tak möjliggör att solfångarna installeras och styrelsen jobbar på att räkna investeringskostnader mot återbetalningstiden.

Styrelsens framgång i HSB Brf Adolfsberg beror på individer som tar personligt ansvar och samarbetar effektivt. Vi behöver inte tänka lika men vi är redo att kompromissa för föreningens bästa. Vi skapar detta genom att visa varandra respekt, ha en öppen kommunikation, uppmuntra till initiativ, samarbete, stöd och gemensam utveckling i styrelsen. Styrelsen i HSB Brf Adolfsberg grundar sina beslut och handlingar för medlemmarnas bästa.

Nytt redovisningsregelverk

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2015 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.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Jobba aktivt med trivsselfrågor samt uppfräschning av utemiljö. Jobba även i fortsättningen med egna resurser (mycket mer än idag). Hitta ett sätt att mobilisera positiva krafter hos våra medlemmar. Byta tak, relina avloppstammar utan att låna pengar.

Vad måste göras? Vad kostar det? När måste det göras? Vilka alternativ har vi? Vem kan göra det? Kunnighet, intresse och engagemang är viktiga hörnstenar när en vinnande styrelse i en bostadsrättsförening ska sättas ihop.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-12-02. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Rolf Plateryd

Alen Boric

Michael Östberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Winberg, Alen Boric och Rolf Plateryd.

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 Michael Östberg och Alen Boric och suppleanterna Annika Winberg o Rolf Plateryd.

Valberedning

Valberedning har varit Johan Hultgren (sammankallande) och Violeta Filipovic.

Övrigt

Föreningens vicevärd har varit Lars Bladh.

Information

Styrelse kallade alla medlemmar att delta i debatten om stambyte eller relining av avloppsrör. Ett informationsmöte där ca 80 medlemmar deltog. Diskussion om stambyte eller relining (argumentera för och nackdelar). Styrelsen skickar löpande information till samtliga medlemmar om senaste nytt och vad som är på gång i föreningen. Styrelsen informerar också om kortsiktiga planer. Totalt skickades 6 st. infoblad i pappersform till alla medlemmar. Samtliga medlemmar fick decembers månadsavgift 2013 reducerad med 20% som en julklapp. Styrelsen ordnade bussresa till Ullared men på grund av för få anmälningar ställdes denna in.

Medlemsaktiviteter

Årlig korvgrillning i september 2013 ca 85-90 personer. Vid ett antal tillfällen bad styrelsen samtliga medlemmar att ansluta sig till aktiviteter såsom att snygga till våra gårdar, garage, källare genom att måla, städa och liknande.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 877 628,28
Årets resultat	<u>3 050 838,74</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	13 928 467,02

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Nettoomsättning	2	13 367 275	13 289 704
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-5 486 360	-5 758 238
Löpande underhåll	4	-815 098	-834 442
Planerat underhåll		-1 470 045	-1 327 676
Fastighetsavgift-skatt	5	-328 036	-326 300
Avskrivningar		-1 639 184	-1 644 481
		<u>-9 738 723</u>	<u>-9 891 137</u>
Rörelseresultat		3 628 552	3 398 567
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 026	23 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-603 739	-806 909
Resultat före skatt		3 050 839	2 615 490
Årets resultat		3 050 839	2 615 490

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	3 050 839	2 615 490
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 470 045	1 327 676
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000	-2 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	2 520 884	1 943 166

lanspråktagande 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>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		10 760 000	11 087 000
Om- och tillbyggnader		27 798 033	29 081 655
Pågående nyanläggningar		3 779 741	149 644
Inventarier, verktyg och installationer		57 123	80 088
		<u>42 394 897</u>	<u>40 398 387</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		42 395 397	40 398 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 178 348	4 932 828
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		55 159	22 340
Övriga fordringar	11	626	124 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 035	89 580
		<u>2 321 168</u>	<u>5 169 425</u>
Kassa och bank	13	19 039	18 013
Summa omsättningstillgångar		2 340 207	5 187 438
SUMMA TILLGÅNGAR		44 735 604	45 586 325

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	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 146 275	10 616 320
		<u>12 371 475</u>	<u>11 841 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 877 628	8 792 094
Årets resultat		3 050 839	2 615 490
		<u>13 928 467</u>	<u>11 407 584</u>
Summa eget kapital		26 299 942	23 249 104
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 790 794	20 247 613
		<u>16 790 794</u>	<u>20 247 613</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		461 880	481 436
Fond för inre underhåll	16	61 087	67 316
Skatteskulder		15 801	143 795
Övriga skulder	17	201	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 105 899	1 397 061
		<u>1 644 868</u>	<u>2 089 608</u>
Summa skulder		18 435 662	22 337 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 735 604	45 586 325

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	43 511 000	42 011 000
Summa	43 511 000	42 011 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Likvida placeringar

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

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22 %. 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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Styrelsearvoden	141 520	126 387
Vicevärdsarvoden	4 000	9 150
Övriga, valberedning	4 500	4 500
Jourersättning	26 000	23 000
Sociala kostnader	52 969	45 555
Summa	228 989	208 592
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Enligt stämmobeslut är styrelsearvodet 3,2 basbelopp. Basbeloppet uppgår för år 2014 till 44 400 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	12 613 350	12 613 350
Summa årsavgifter	12 613 350	12 613 350
Hyror	529 970	541 770
Övriga intäkter	223 955	134 584
Summa	13 367 275	13 289 704

I posten övriga intäkter ingår b.l.a. ersättning för försäkringsskador. Kostnaderna för försäkringsskadorna finns redovisade som löpande underhåll.

Not 3 Driftskostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
EI	385 810	448 892
Uppvärmning	1 976 468	2 097 924
Vatten	616 010	648 068
Renhållning	234 239	269 643
Bevakning	13 111	6 453
Fastighetsservice	1 121 393	1 215 988
Försäkring	152 895	119 495
Kommunikation	215 153	219 857
Förvaltning	390 698	374 176
Medlemsverksamhet	151 594	149 151
Löner och arvoden	228 989	208 591
Summa	5 486 360	5 758 238

Not 4 Löpande underhåll

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Löpande underhåll	532 588	418 787
Löpande underhåll tvättstugor	37 336	177 305
Löpande underhåll vatten/avlopp	23 340	75 713
Löpande underhåll värme/ventilation	119 023	70 762
Löpande underhåll utemiljö	24 946	70 929
Löpande underhåll belysning	77 865	20 946
Summa	815 098	834 442

Not 5 Fastighetsavgift-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3 % av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2014 på 1 217 per lägenhet. För Brf Adolfsberg beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
BoRevision	21 650	21 038
Summa	21 650	21 038

Föreningen har BoRevision även som föreningsvald revisor.
Notera att arvode även ingår som en del av förvaltningskostnaderna i not tre.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter	26 026	23 832
Summa	26 026	23 832

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader lån	603 739	806 909
Summa	603 739	806 909

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	16 352 000	16 352 000
- Mark	1 366 000	1 366 000
	<u>17 718 000</u>	<u>17 718 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-6 631 000	-6 304 000
- Årets avskrivning enligt plan	-327 000	-327 000
	<u>-6 958 000</u>	<u>-6 631 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	10 760 000	11 087 000
varav byggnader	9 394 000	9 721 000
varav mark	1 366 000	1 366 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2043.

Om- och tillbyggnader

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Balkonger	23 302 976	23 302 976
Garage och utemiljö	11 784 627	11 784 627
Sophus/soprum	2 810 108	2 810 108
Övriga om- och tillbyggnader	5 640 142	5 640 142
	<u>43 537 853</u>	<u>43 537 853</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 456 198	-13 172 577
-Årets avskrivning enligt plan	-1 283 622	-1 283 622
	<u>-15 739 820</u>	<u>-14 456 199</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	27 798 033	29 081 654

I övriga om- och tillbyggnader ingår fönsterbyte år 1984, vindisolering år 1986, undercentralerna år 2006, postboxar år 2007, lekplats år 2009, passagesystem år 2009 och porttelefoner år 2011.

Pågående nyanläggning

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	149 644	120 659
Årets anskaffningar/tak	3 750 756	28 985
Kostnadsfört som underhåll	-120 659	
Vid årets slut	3 779 741	149 644

Beräknad kostnad är ca 15 000 000 kr- 16 000 000 kr för taken.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	85 000 000	34 000 000	119 000 000
Hyreshus lokaler	1 537 000	1 085 000	2 622 000
Summa	86 537 000	35 085 000	121 622 000

Maskiner och inventarier

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	334 932	347 994
-Nyanskaffningar, dator	5 597	
-Avyttringar och utrangeringar	-	-13 062
fg års nyanskaffningar avser dator	340 529	334 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-254 844	-234 047
-Avyttringar och utrangeringar	-	13 062
-Årets avskrivning enligt plan	-28 562	-33 859
	-283 406	-254 844
Planenligt restvärde vid årets slut	57 123	80 088

Utrangeringen avser dator från 2008.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2014-08-31	2013-08-31
Ränta skattekonto	626	911
Fyllnadsinbetalning 2012 års fastighetsavgift	-	123 766
Summa	626	124 677

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Ränteintäkter Avräkning HSB Nordvästra Skåne	15 176	15 981
Lokalvård	-	18 475
Förutbetald kostnad försäkring sep-dec	56 407	40 081
Com Hem sep	15 452	15 043
Summa	87 035	89 580

Not 13 Kassa och bank

	2014-08-31	2013-08-31
Handkassa	5 414	275
Nordea	13 625	17 738
Summa	19 039	18 013

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	1 225 200	-	10 616 320	8 792 094	2 615 490
Disposition enligt stämmobeslut				2 615 490	-2 615 490
lanspråktagande fond yttre underhåll			-1 470 045	1 470 045	
Reservering till fond yttre underhåll			2 000 000	-2 000 001	
Årets resultat					3 050 839
Vid årets slut	1 225 200	-	11 146 275	10 877 628	3 050 839

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-08-31	2013-08-31
Stadshypotek AB	2,23 %	2014-09-02	2014-09-02	1 180 794	2 577 613
SBAB	5,14 %	2013-09-20	2013-09-20	omplacerat	4 525 000
Swedbank Hypotek AB	3,40 %	2016-04-25	2016-04-25	4 800 000	4 900 000
Nordea Hypotek AB	2,72 %	Rörligt		amorterat	1 745 000
Nordea Hypotek AB	3,50 %	2015-06-16	2015-06-16	4 680 000	4 800 000
Stadshypotek AB	2,07%	2014-09-30	2014-09-30	1 680 000	1 700 000
Swedbank Hypotek AB	3,24 %	2017-08-25	2017-08-25	4 450 000	-
Summa				16 790 794	20 247 613

Beräknad amortering enligt plan de närmaste året är ca 600 000 kr årligen . Denna del kan betraktas som en kortfristig skuld.

Extra amortering har skett under året med ca 2 900 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-08-31	2013-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-5 860 300	-7 360 300
Summa	43 511 000	42 011 000

Not 16 Fond för inre underhåll

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	67 316	71 515
Uttag under året	-6 229	-4 199
Vid årets slut	61 087	67 316

Not 17 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	201	-
Summa	201	-

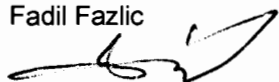
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Arvode Borevision AB	21 650	21 038
Kvartalsbetalning årsavgift	37 180	37 181
Räntekostnader lån	94 195	122 278
Arvode styrelse	35 520	36 000
Sociala avgifter	11 366	11 520
Förutbetalda avgifter och hyror	905 988	931 543
Uppl kostnad asfaltering		237 501
Summa	1 105 899	1 397 061 <i>μ</i>

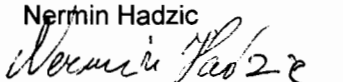
Underskrifter

Helsingborg, 2014-10-21

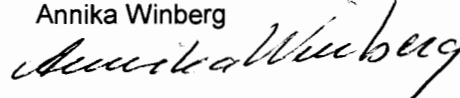
Fadil Fazlic



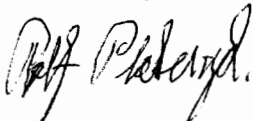
Nermin Hadzic



Annika Winberg



Rolf Plateryd



Alen Boric



Michael Östberg



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-10-22.


Per-Erik Gillberg
Av föreningen Vald revisor


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Afrodita Cristea

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg 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 revisionsstandard. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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 Adolfsberg 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.

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 22/10 2014


Per-Erik Gillberg
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Afrodita Cristea

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