

ÅRSREDOVISNING 2015

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1969. 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.

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 pågår.

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 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen har utfört flertal besiktningar/tillsyn löpande under perioden 2014-09-01 till 2015-08-31.

Besiktning har också utförts av :

EVU OVK slutbesiktning-OK (obligatoriskt ventilationskontroll).

Anticimex* (*vid flertal tillfälle vid misstänkt fuktskada).

Åkermans ingenjörbyrå AB.

HSB NVS Linda Törner.

Vad konstaterades vid besiktningen:

- Läckage från tak.
- Vid inspektion av avloppsrör upptäcktes några skadade avloppsledningar.
- En del granitplattor utanför entréer var lösa, armeringsjärn i fundamentet hus 98 har rostangrepp, behov av målning på diverse ytor.

Fastigheten bedöms i övrigt vara i bra skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Utfört underhåll under året:

- Takbyte på 6 hus 78, 80, 84, 86, 88 och 98.
- Relining av avloppssystem i hus 78, 80 och 82 (88).
- Sanering- målning av brand-röskadad källare hus 90.
- Målning och plattläggning golv i källare hus 98.
- Målning resterande garage 96-102.

Förväntad framtida utveckling:

- Avsluta takprojektet dvs 3 av 12 hus kvarstår att få nya tak. Projektet är planerat och ska vara klart nästa år 2016. Samtliga 12 hus är då klara.
- Relining av avloppssystem för samtliga 12 hus planerat vara klart 2017.
- Byte av garagetak.
- Byte av balkongdörrar.
- Byte av sovrumsfönster mot balkong.

Föreningen har minskat sin skuldsättning med drygt 20 000 000 kr under de senaste 5 åren. Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte förändrats sedan 2009. Styrelsens primära mål är att behålla den positiva trenden trots att föreningen finansierar relining och takbyte med egna medel dvs. förening lånar inte några pengar för att klara dessa stora projekt vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över. Vårt mål att hålla avgiften oförändrad i 10 år verkar absolut vara möjligt. Enligt beräkningar som styrelsen har gjort borde vi redan 2018 klara en avgiftssänkning om läget runt omkring oss inte förändras för mycket i negativ riktning.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat uppgår till 3 844 000 kr, jämfört med 3 051 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter är ungefär på samma nivå som föregående år. Se vidare not 1.
- Driftkostnaderna blev 95 000 kr lägre. Se not 2.
- Personalkostnader och arvoden är högre jämfört med föregående år vilket beror på höjt arvode enligt stämmobeslut. Se not 4.
- Avskrivningskostnaderna blev 433 000 kr lägre, vilket beror på förändrade redovisningsregler.
Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 120 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll blev 3 002 000 kr, jämfört med 2 521 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2015 var behållningen på HSB avräkning 2 627 891 kr att jämföra med föregående år då motsvarande saldo var 2 178 349 kr.

Som pågående arbete i balansräkningen finns nedlagda kostnader för takbytet om 7 860 000 kr. Se vidare not 8.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften för räkenskapsår 2016.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-12-02. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Lena Davidsson Sandberg

Sanela Dindic, avgått 6 augusti.

Henrik Hedberg, avgått 2 april.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fadil Fazlic, Nermin Hadzic och Lena Davidsson Sandberg.

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

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Fadil Fazlic med Lena Davidsson Sandberg som suppleant.

Valberedning har varit Rolf Plateryd (sammankallande) och Alen Boric.

Studieorganisatör har varit Lena Davidsson Sandberg.

Mål:

Jobba aktivt med trivselfrågor samt uppfräschning av trapphus. Jobba även i fortsättningen med egna resurser (mycket mer än idag). Hitta ett sätt att mobilisera positiva krafter hos våra medlemmar. Byta tak, relining avloppstammar utan att låna pengar. Sänka månadsavgifter från 2018 när de stora projekten är slutförda och slutbetalda. Lyhördhet från styrelsens sida gentemot de boende och deras intressen.

Hur ska målen uppnås?

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. Styrelsen kommer även i fortsättningen att hålla mäklarfirmer som jobbar i trakten väl informerade om aktiviteter som pågår via personliga träffar samt 6-7 gånger om året via infoblad

Information:

Ett informationsmöte (hus 78, 80 och 82) där deltog ca 50 medlemmar. Information om hur reliningsförloppet går. Styrelsen skickar löpande skriftlig information till samtliga medlemmar om senaste nytt och vad det är som pågår och hur det gick till. Styrelsen informerar också om kortsiktiga planer. Informationsblad i pappersform har skickats till alla medlemmar. Informationsblad skickas även till mäklarfirmer där påvisas positiva och framgångsrika händelser för en stark och ekonomiskt stabil förening.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	13 120	13 143	13 155	13 365
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 844	3 051	2 615	3 976
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 002	2 521	1 943	2 154
Soliditet (%)	63 %	59 %	51 %	45 %
Årsavgift (kr/kvm)	736	751	751	751
Drift (kr/kvm)	334	339	-	-
Lån (kr/kvm)	949	983	1 186	1 330
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 364	6 032	5 955	5 876

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 17 210 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 25 st.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	13 085 989,02
Årets resultat	3 844 374,21
Balanseras i ny räkning	16 930 363,23

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	13 120 508	13 143 320
Övriga rörelseintäkter		203 861	223 955
Summa rörelsens intäkter		13 324 369	13 367 275
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 741 393	-5 835 980
Planerat underhåll		-1 157 522	-1 470 045
Övriga externa kostnader	3	-564 040	-564 524
Personalkostnader och arvoden	4	-332 552	-228 989
Avskrivningar		-1 206 643	-1 639 184
Summa rörelsens kostnader		-9 002 150	-9 738 722
Rörelseresultat		4 322 219	3 628 553
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 206	26 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-484 051	-603 739
Summa finansiella poster		-477 845	-577 714
Resultat efter finansiella poster		3 844 374	3 050 839
Årets resultat		3 844 374	3 050 839

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 844 374	3 050 839
Från fond för yttre underhåll*	1 157 522	1 470 045
Till fond för yttre underhåll**	-2 000 000	-2 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 001 896	2 520 884

* 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>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 379 951	38 558 033
Pågående nyanläggningar	8	7 860 131	3 779 741
Inventarier, verktyg och installationer	9	28 561	57 123
Summa materiella anläggningstillgångar		45 268 643	42 394 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 269 143	42 395 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 835	55 159
Övriga fordringar	11	694	626
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 627 891	2 178 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 754	87 035
Summa kortfristiga fordringar		2 709 174	2 321 169
Kassa och bank	13	26 011	19 039
Summa omsättningstillgångar		2 735 185	2 340 208
SUMMA TILLGÅNGAR		48 004 328	44 735 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		11 988 753	11 146 275
Summa bundet eget kapital		13 213 953	12 371 475
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 085 989	10 877 628
Årets resultat		3 844 374	3 050 839
Summa fritt eget kapital		16 930 363	13 928 467
Summa eget kapital		30 144 316	26 299 942
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 748 794	16 790 794
Summa långfristiga skulder		15 748 794	16 790 794
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	576 000	-
Leverantörsskulder		268 283	461 880
Aktuella skatteskulder		20 423	15 801
Övriga skulder	16	-	201
Fond för inre underhåll	17	60 037	61 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 186 475	1 105 900
Summa kortfristiga skulder		2 111 218	1 644 869
Summa skulder		17 860 012	18 435 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 004 328	44 735 605

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 511 000	43 511 000
Summa	28 511 000	43 511 000

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 K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s 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).

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,97 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

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, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 7 181 374 kr.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 592 208	12 613 350
Hyror	528 300	529 970
	<u>13 120 508</u>	<u>13 143 320</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	203 861	223 955
	<u>203 861</u>	<u>223 955</u>
Summa	13 324 369	13 367 275

Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	383 868	385 810
Uppvärmning	2 131 463	1 976 468
Vatten	621 968	616 010
Renhållning	243 911	234 239
Löpande underhåll	797 035	815 098
Fastighetsservice	955 817	1 134 504
Fastighetsförsäkring	166 411	152 895
Kommunikation	106 436	192 921
Fastighetsavgift/-skatt	334 484	328 035
Summa	5 741 393	5 835 980

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	457 303	532 588
Löpande underhåll tvättstugor	54 886	37 336
Löpande underhåll vatten/avlopp	52 061	23 340
Löpande underhåll värme/ventilation	164 820	119 023
Löpande underhåll utemiljö	21 497	24 946
Löpande underhåll belysning	46 468	77 865
Summa	797 035	815 098

Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift	334 484	328 035
Summa	334 484	328 035

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	9 360	6 840
Kontorsmaterial	18 775	13 581
Förvaltningskostnader	341 054	337 337
Förluster på fordringar	1 650	-
Lagsökningskostnader	3 385	11 290
Telefon	23 084	22 232
Arvode extern revisor	21 975	21 650
Medlemsavgifter	144 757	151 594
Summa	564 040	564 524

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Lön	64 085	26 000
Styrelse	191 010	141 520
Vicevärd	2 000	4 000
Valberedning	4 500	4 500
Sociala kostnader	70 957	52 969
Summa	332 552	228 989

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 4,8 prisbasbelopp till sitt förfogande. Ett prisbasbelopp är 44 500 kr. Tidigare var arvodet 3,2 prisbasbelopp. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 500 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan. I lönebeloppet ingår även ersättning till två sommarjobbare som bl.a. arbetat med målning av garage och källare samt oljning av utemöbler.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	68	-285
Ränta HSB avräkning	6 138	26 310
Summa	6 206	26 025

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	484 051	603 739
Summa	484 051	603 739

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 889 853	59 889 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 889 853	59 889 853
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 697 820	-21 087 198
Årets avskrivningar	-1 178 082	-1 610 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 875 902	-22 697 820
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	37 379 951	38 558 033
varav byggnader	36 013 951	37 192 033
varav mark	1 366 000	1 366 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 178 082 kr, jämfört med 1 639 184 kr föregående år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick bl.a. följande:

- 2011 Porttelefoner
- 2009 Passagesystem
- 2009 Lekplats
- 2007 Postboxar
- 2006 Undercentraler
- 2004-2005 garage och utemiljö
- 2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad

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

Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	3 779 741	149 644
Årets anskaffningar	4 080 390	3 750 756
Kostnadsfört som underhåll		-120 659
Vid årets slut	7 860 131	3 779 741

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

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	334 932
Årets anskaffningar		5 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-283 406	-254 844
Årets avskrivningar	-28 562	-28 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 968	-283 406
Utgående redovisat värde	28 561	57 123

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	694	626
Summa	694	626

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	4 278	15 176
Fastighetsförsäkring sep-dec	55 002	56 407
Com hem sep	7 474	15 452
Summa	66 754	87 035

Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	9 730	5 414
Nordea	16 281	13 625
Summa	26 011	19 039

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 225 200	-	11 146 275	10 877 628	3 050 839
Disposition enligt stämmobeslut				3 050 839	-3 050 839
Till fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 157 522	1 157 522	
Årets resultat					3 844 374
Vid årets slut	1 225 200	-	11 988 753	13 085 989	3 844 374

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	1 600 000	1 680 000
Stadshypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	1 084 794	1 180 794
Swedbank Hypotek	3,24 %	2017-08-25	2017-08-25	4 350 000	4 450 000
Stadshypotek	1,38 %	2019-06-01	2019-06-01	4 590 000	-
Swedbank Hypotek	3,40 %	2016-04-25	2016-04-25	4 700 000	4 800 000
Nordea Hypotek AB	3,50 %	2015-06-16	2015-06-16	-	4 680 000
Summa				16 324 794	16 790 794
varav kortfristig del				576 000	-
varav långfristig del				15 748 794	16 790 794

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Under året har omplacering skett från Nordea Hypotek till Stadshypotek för ett lån.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-20 860 300	-5 860 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	28 511 000	43 511 000

Not 16 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	-	201
Summa	-	201

Not 17 Fond för inre underhåll

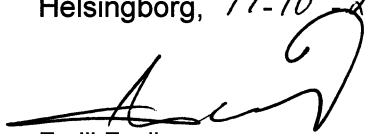
	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	61 087	61 087
Uttag under året	-1 050	-
Vid årets slut	60 037	61 087

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

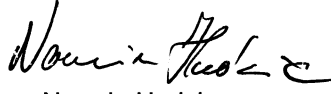
	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	959 310	905 988
Räntekostnader lån	91 586	94 195
BoRevision	21 975	21 650
Arvoden & sociala avgifter	70 280	46 886
Kvartalsdebiterad årsavgift	36 439	37 181
Övrigt	6 885	-
Summa	1 186 475	1 105 900

Underskrifter

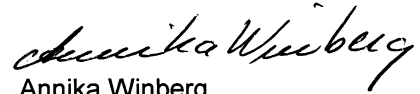
Helsingborg, 19-10-2015.



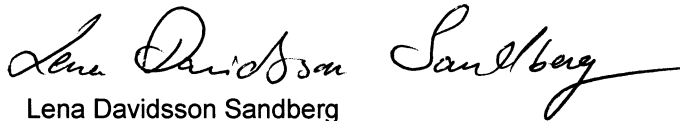
Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Annika Winberg



Lena Davidsson Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/10-2015



Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg
Organisationsnummer 743000-3140

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Adolfsberg 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 revisionsred. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Adolfsberg i Helsingborg för år 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 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 21, 10 2015



Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea



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