

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Adolfsberg

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida www.hsbhbg.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Adolfsberg i Helsingborg, 743000-3140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

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 (och fibernät via bredbandsbolaget med hastighet 250-100 Mbit/s).

Föreningen kan också erbjuda:
Stor samlingslokal med fullt utrustat kök.
Nyrenoverad motionslokal med diverse motionsredskap som förhoppningsvis tillgodoser medlemmarnas behov.

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)

- 2014-2016 takbyte kommer avslutas under 2017.
- 2013-2014 utemiljö, uppfräschning av samtliga 6 gårdar, asfaltering, betongplattor och nya staket.
- 2004-2005 garage och utemiljö.
- 2004 fönsterbyte och balkongutbyggnad.

BN

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av:

- HSB NVS Linda Törner utförde fastighetsbesiktning 2016-04-25.
- Plåtkonsult Roland Larsson AB besiktning av hustak 2016-07-04.
- Green Landscaping besiktning av lekplats 2015-10-01.
- Proline tillsyn av avloppsstammar innan och efter relining 2016-04-09.
- Styrelsemedlemmar fastighetstillsyn 2016-07-25.
- Strands maskin tvättutrustning vid flera tillfällen.
- OCAB- PCB besiktning 2016-03-03.
- EVU gjorde besiktning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) motionslokal 2016-04-01.

Vad konstaterades vid besiktningen:

- Sockel vid hus 78 behöver renoveras.
- Sockel vid hus 92 behöver renoveras.
- Sockel vid hus 98 behöver renoveras.
- Tvättstugor behöver målas om (en tvättstuga i hus 88, två i hus 90, två i hus 98 och en i hus 100).
- Garagetak i dåligt skick.
- En del av altan-balkong på botten våning är underminerade.
- Vissa åtgärder måste göras på lekplatsen.
- Garageväggar (träklädda) behöver målas om.
- Målning av diverse ytor.
- Krävs sanering av PCB andra och tredje våning hus 78,80,82,84,86 och 88.
- Gången i källare hus 82 och 90 i dåligt skick.
- Golven i Miljöhus (alla 3) i dåligt skick.
- Motionslokal nedsliten (en del av motionsredskap behöver underhåll).
- Oro för tagg-system vid strömavbrott.

Fastigheten bedöms i övrigt vara i bra skick.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Utfört underhåll under året:

- 3 års långt projekt takbyte håller på att avslutas. Alla 12 hus har fått nya tak.
- Relining av avloppsstammar hus 84, 86, 90 och 92.
- Nytt golv i alla tre miljöhus.
- Total renovering av motionslokal.
- Anskaffning av nya träningsredskap.
- Renoverat sockel hus 78 och 92.
- Målning av 6 st tvättstugor.
- Bytt samtliga backup batterier (22 st) för taggsystem och två bokningspanel tvättstuga 100 och grovtvättstuga.

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Garagetak är dåligt och behöver bytas ut.
- Balkongdörrar och rumsfönster mot balkong behöver bytas ut.
- Vissa asfalterade ytor behöver beläggas om.
- Kulvertbyte.
- Trapphusmålning.

Föreningen har minskat skuldsättningen med drygt 20 000 000 kronor under de senaste 6 åren.

Föreningen har bytt tak på samtliga 12 hus. Uppskattat kostnad för takbyte är ca 15 000 000 kronor.

Relining av avloppsstammar är gjord i 8 av 12 hus. Uppskattat kostnad ca 4 000 000 kronor. Styrelsen omförhandlar årligen sina avtal med entreprenörer dvs leverantörer av tjänster. Avgifter och hyror har inte förändras 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 dyra projekt vilket vi i styrelsen är väldigt stolta över. Vårt mål att hålla avgiften oförändrat i 10 år verkar absolut möjligt. Enligt beräkningar som styrelsen har gjort verkar det möjligt att bibehålla oförändrad månadsavgift om läget runt omkring oss inte förändras för mycket i negativ riktning. Det är värt att nämna att månadsavgiften sänktes med 2 % 2014 och styrelsen har klubbat ytterligare sänkning med 5% från och med 2017-04-01.

8/10

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat uppgår till 3 939 000 kr, jämfört med 3 844 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter är ungefär på samma nivå som föregående år. Se vidare not 1.
- Driftkostnaderna är ca 170 000 kr lägre. Det är framförallt de löpande underhållet som är lägre. Se not 2.
- Personalkostnader och arvoden är högre jämfört med föregående år vilket beror på höjt arvode enligt stämmobeslut. Se not 4.
- Räntekostnaderna blev ca 145 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll blev 3 739 000 kr, jämfört med 3 002 000 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 2016 var behållningen på HSB avräkning 3 136 492 kr att jämföra med föregående år då motsvarande saldo var 2 627 891.

Som pågående arbete i balansräkningen finns nedlagda kostnader för takbytet om 11 791 702 kr. Se vidare not 8.

BSK

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-24.

Extrastämman har hållits 2015-10-15 avseende att anta nya stadgar. På ordinarie stämman togs beslut nr 2 av antagandet av nya stadgar.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Fadil Fazlic, ordförande

Nermin Hadzic, vice ordförande

Annika Winberg, sekreterare

Lena Davidsson Sandberg

Rolf Plateryd

Glen Johansson

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Winberg, Lena Davidsson Sandberg och Glen Johansson.

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 Alen Boric (ordförande) och Janet Berntsson.

Studieorganisatör har varit Lena Davidsson Sandberg.

Mål:

Jobba aktivt med trivsselfrågor. Jobba även i fortsättningen med egna resurser (mycket mer än idag).

Hitta ett effektivt sätt att mobilisera positiva krafter hos våra medlemmar och använda deras kunskaper för föreningens bästa.

Sänka värmekostnaderna med 10%.

Genomföra framtida investeringar utan att låna några pengar.

Sänka månadsavgifter från 2018 när de stora projekten är slutförda och slutbetalda.

Medlemsaktiviteter:

Våra medlemmar har möjlighet att träffa styrelsemedlemmar och diskutera diverse frågor varannan onsdag jämna veckor mellan 17:30 och 19:00.

Korvgrillning för alla medlemmar och deras familjer.

Loppis där inkomst i sin helhet skickas till barncancerfonden.

Information;

Extra stämman beträffande nya stadgar.

Vi har haft ett informationsmöte 2016-02-15 beträffande relining framförallt medlemmar hus 84,86,90 och 92.

Vi skickade 6 st. infoblad i pappersform till samtliga medlemmar.

Styrelsens ambitioner är att:

* lyssna till den boendes behov och önskemål, och att i så stor utsträckning som möjligt försöka tillgodose dessa.

* vara en god representant utåt och att verka för föreningens och dess medlemmars bästa.

* arbeta för ett ekonomiskt boende utan att tumma på kvalitén.

* skapa ett trivsamt boende i föreningen.

CB

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	13 101	13 121	13 143	13 155
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 939	3 844	3 051	2 615
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 739	3 002	2 521	1 943
Soliditet (%)	66 %	63 %	59 %	51 %
Årsavgift (kr/kvm)	736	736	751	751
Drift (kr/kvm)	324	334	339	-
Lån (kr/kvm)	913	949	983	1 186
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	8 103	7 364	6 032	5 955

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-skatt. Då omklassificeringar har skett redovisas endast tre år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 33 st.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	16 729 841,23
Årets resultat	3 939 135,77
Balanseras i ny räkning	20 668 977,00

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CS AL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		13 100 751	13 120 508
Övriga rörelseintäkter		64 935	203 861
Summa rörelsens intäkter		13 165 686	13 324 369
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 570 417	-5 741 393
Planerat underhåll		-1 299 478	-1 157 522
Övriga externa kostnader	3	-563 098	-564 040
Personalkostnader och arvoden	4	-367 365	-332 552
Avskrivningar		-1 095 284	-1 206 643
Summa rörelsens kostnader		-8 895 642	-9 002 150
Rörelseresultat		4 270 044	4 322 219
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 724	6 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-338 632	-484 051
Summa finansiella poster		-330 908	-477 845
Resultat efter finansiella poster		3 939 136	3 844 374
Årets resultat		3 939 136	3 844 374

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 939 136	3 844 374
Från fond för yttre underhåll*	1 299 478	1 157 522
Till fond för yttre underhåll**	-1 500 000	-2 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	3 738 614	3 001 896

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

CB AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	36 313 229	37 379 951
Pågående nyanläggningar	8	11 791 702	7 860 131
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	28 561
Summa materiella anläggningstillgångar		48 104 931	45 268 643
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 105 431	45 269 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 683	13 835
Övriga fordringar	11	739	694
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 136 492	2 627 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 646	66 754
Summa kortfristiga fordringar		3 212 560	2 709 174
Kassa och bank	13	26 133	26 011
Summa omsättningstillgångar		3 238 693	2 735 185
SUMMA TILLGÅNGAR		51 344 124	48 004 328

CB H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 225 200	1 225 200
Fond för yttre underhåll		12 189 276	11 988 753
Summa bundet eget kapital		13 414 476	13 213 953
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 729 841	13 085 989
Årets resultat		3 939 136	3 844 374
Summa fritt eget kapital		20 668 977	16 930 363
Summa eget kapital		34 083 453	30 144 316
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 017 794	15 748 794
Summa långfristiga skulder		15 017 794	15 748 794
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	700 000	576 000
Leverantörsskulder		279 834	268 283
Aktuella skatteskulder		27 741	20 423
Fond för inre underhåll	16	48 172	60 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 187 130	1 186 475
Summa kortfristiga skulder		2 242 877	2 111 218
Summa skulder		17 260 671	17 860 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 344 124	48 004 328

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 511 000	28 511 000
Summa	28 511 000	28 511 000

CB ll

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. B K

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 571 291	12 592 208
Hyror	529 460	528 300
	<u>13 100 751</u>	<u>13 120 508</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 214	-
Övriga intäkter	62 721	203 861
	<u>64 935</u>	<u>203 861</u>
Summa	13 165 686	13 324 369

Övriga intäkter fg år avsåg bl.a. ersättningar från försäkringsersättningar. Kostnaderna för skadorna finns redovisade under löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
El	367 668	383 868
Uppvärmning	2 156 715	2 131 463
Vatten	590 524	621 968
Renhållning	227 493	243 911
Löpande underhåll	657 172	797 035
Fastighetsservice	957 861	955 817
Fastighetsförsäkring	165 980	166 411
Kommunikation	99 250	106 436
Lokalkostnader	4 281	-
Fastighetsavgift/-skatt	343 473	334 484
Summa	5 570 417	5 741 393

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

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	419 893	457 303
Löpande underhåll tvättstugor	37 509	54 886
Löpande underhåll vatten/avlopp	78 331	52 061
Löpande underhåll värme/ventilation	63 701	164 820
Löpande underhåll utemiljö	12 879	21 497
Löpande underhåll belysning	44 859	46 468
Summa	657 172	797 035

CS/K

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift-skatt	343 474	334 484
Summa	343 474	334 484

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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Kreditupplysning	4 600	9 360
Kontorsmaterial	10 412	18 775
Förvaltningskostnader	349 995	341 054
Förluster på fordringar	-	1 650
Lagsökningskostnader	214	3 385
Telefon	27 915	23 084
Arvode extern revisor	22 438	21 975
Medlemsavgifter	147 524	144 757
Summa	563 098	564 040

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Lön	28 800	64 085
Styrelse	250 870	191 010
Milersättning	497	-
Vicevärd	-	2 000
Valberedning	6 500	4 500
Sociala kostnader	80 698	70 957
Summa	367 365	332 552

Enligt stämmobeslut har styrelsen enligt senaste stämman 5,8 prisbasbelopp till sitt förfogande. Ett prisbasbelopp har varit 44 300 kr. Tidigare var arvodet 4,8 prisbasbelopp. Dessutom utgår arvode för jourtelefon med 800 kr per vecka för jourhavande styrelsemedlem. Jourersättningen redovisas som lön enligt ovan. Föregående år förekom det i lönebeloppet 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

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta skattekonto	45	68
Ränta HSB avräkning	7 679	6 138
Summa	7 724	6 206

CB/K

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	338 632	484 051
Summa	338 632	484 051

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 889 853	59 889 853
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	59 889 853	59 889 853
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 875 902	-22 697 820
Årets avskrivningar	-1 066 722	-1 178 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 942 624	-23 875 902
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 366 000	1 366 000
Utgående redovisat värde	36 313 229	37 379 951
varav byggnader	34 947 229	36 013 951
varav mark	1 366 000	1 366 000

I byggnader ingår även följande investeringar:

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	92 000 000	38 000 000	130 000 000
Hyreshus lokaler	1 732 000	1 169 000	2 901 000
Summa	93 732 000	39 169 000	132 901 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	7 860 131	3 779 741
Årets anskaffningar	3 931 571	4 080 390
Vid årets slut	11 791 702	7 860 131

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

CS/K

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 529	340 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-311 968	-283 407
Årets avskrivningar	-28 561	-28 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 529	-311 968
Utgående redovisat värde	-	28 561

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-08-31	2015-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	739	694
Summa	739	694

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	5 683	4 278
Fastighetsförsäkring sep-dec	55 489	55 002
Com hem sep	7 474	7 474
Summa	68 646	66 754

Not 13 Kassa och bank

	2016-08-31	2015-08-31
Handkassa	10 809	9 730
Nordea	15 324	16 281
Summa	26 133	26 011

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 225 200	-	11 988 754	13 085 989	3 844 374
Disposition enligt stämmobeslut				3 844 374	-3 844 374
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 299 478	1 299 478	
Årets resultat					3 939 136
Vid årets slut	1 225 200	-	12 189 276	16 729 841	3 939 136

BH

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Stadshypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	1 520 000	1 600 000
Stadshypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	988 794	1 084 794
Swedbank Hypotek	3,24 %	2017-08-25	2017-08-25	4 250 000	4 350 000
Stadshypotek	1,38 %	2019-06-01	2019-06-01	4 390 000	4 590 000
Swedbank Hypotek	3,40 %	2016-04-25	2016-04-25	-	4 700 000
SEB	0,67 %	2017-04-25	2017-04-25	4 569 000	-
Summa				15 717 794	16 324 794
varav kortfristig del				700 000	576 000
varav långfristig del				15 017 794	15 748 794

De två översta lånen löper med rörlig 3-månadersränta.
Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Under året har omplacering skett från Swedbank Hypotek AB till SEB.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	49 371 300	49 371 300
Varav i eget förvar	-20 860 300	-20 860 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	28 511 000	28 511 000

Not 16 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	60 037	61 087
Uttag under året	-11 865	-1 050
Vid årets slut	48 172	60 037

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	988 875	959 310
Räntekostnader lån	53 817	91 586
BoRevision	22 438	21 975
Arvoden & sociala avgifter	86 000	70 280
Kvartalsdebiterad årsavgift	36 000	36 439
Övrigt	-	6 885
Summa	1 187 130	1 186 475

CB

Underskrifter

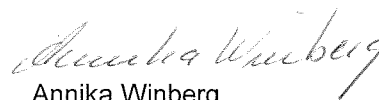
Helsingborg, 2016-10-17.



Fadil Fazlic



Nermin Hadzic



Annika Winberg



Lena Davidsson Sandberg

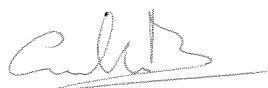


Rolf Plateryd



Glen Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 - 10 - 2016



Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
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 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2016 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 2015-09-01--2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen



granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.


Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar 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 2016



Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse 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.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. 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 och avlopp.

Eget kapital utgörs 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 insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne