



**ÅRSREDOVISNING 2013**  
HSB Bostadsrättsförening  
**Jägaren**  
i Helsingborg



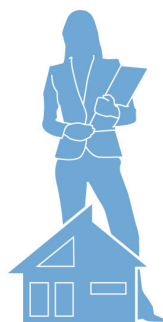
# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



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

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

## HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



**Administrativ förvaltning** innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

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

**Områdesförvaltning** innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

**Fastighetsskötsel** har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en 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 Jägaren i Helsingborg, org.nr 743000-1045, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Jägaren 10 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Föreningsgatan 25-27, Erik Dahlbergs gata 10-14 samt Brommagatan 26-28.

Inflyttning skedde under åren 1958 och 1959. Föreningen har 94 bostadsrättslägenheter och 1 hyrsrättslägenhet med en totalyta på 6 559,5 m<sup>2</sup> samt 1 bostadsrättslokal och 38 hyreslokaler på totalt 721 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 56 parkeringsplatser i garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 4 st
- 2 rum & kök, 29 st
- 3 rum & kök, 50 st
- 4 rum & kök, 8 st
- 5 rum & kök, 4 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under året

Stadseenligt besiktning av fastigheten har utförts av styrelsen i juni 2013. Vid besiktningen konstaterades att fastigheten var i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

## Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 729 116 kr att jämföra med föregående års resultat som var -322 065 kr. Främsta anledningen till det högre resultatet är minskade kostnader för löpande underhåll. Resultatet efter disposition av underhåll uppgår till 75 545 kr jämfört med -1 066 932 kr förra året.

### *Årets intäkter*

Föreningens huvudsakliga intäkter (nettoomsättningen) har minskat med ca 788 000 kr. Detta beror främst på att man under förra året betalade ut ersättningar från försäkringsbolaget i samband med renovering av föreningens uthyrningslokal. Ingen förändring har gjorts av årsavgifterna och hyrorna under året.

### *Årets kostnader*

Driftskostnaderna har ökat med ca 146 000 kr jämfört med förra året och de kostnader som ökat mest är uppvärmning och fastighetservice. Den högre kostnaden för uppvärmningen beror på att det skett en prisökning. När det gäller fastighets servicen så har föreningen högre kostnader för extratjänster som t.ex. snö- och isbekämpning. För övriga poster se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har minskat med ca 1 908 000 kr, denna kostnad kan variera stort från år till år då den består av oplanerat underhåll. Den höga kostnaden förra året gällde främst renoveringen av föreningens lokal. För mer info se Not 4.

De planerade underhållskostnaderna är ca 41 000 kr högre än förra året och dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll. Denna post styrs till största delen av föreningens underhållsplan och kan variera i större eller mindre omfattning från år till år.

Fastighetsavgiften/-skatten är ungefär på samma nivå som förra året. För mer info se Not 5.

Avskrivningskostnaden är densamma som förra året.

Räntekostnaderna är ca 87 000 kr lägre än förra året och beror främst på lägre räntor och att föreningen gjort en extraamortering på ett av sina lån.

Avsättningen till fond för yttre underhåll är 50 000 kr lägre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

#### *Balansställning per 2013-08-31*

Likvida medel uppgår till 1 723 941 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 133 565 kr. Under året har föreningen extraamorterat 500 000 kr.

### **Ekonomisk utveckling**

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 751	5 540	4 600	4 480
Årets resultat, tkr	729	-322	676	361
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	76	-1 062	-46	-120
Balansomslutning, tkr	19 981	20 210	21 454	21 960
Fond för yttre underhåll, tkr	4 808	4 155	3 410	2 207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	611	611	611	593
Driftskostnader, kr/kvm	289	269	273	269
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	660	564	468	303
Räntekostnader, kr/kvm	76	88	86	91
Lån, kr/kvm	2 199	2 328	2 458	2 624
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	19 706	18 781	22 729	23 342

Under året har 17 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Underhåll**

-Fönsterbyte om 5-10 år.

#### **Ekonomi**

En höjning av årsavgifterna med 3% görs den 1 oktober 2013 vilket innebär att årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 628,98 kr/kvm.

Föreningen har en stor andel av sina lån placerade till rörlig/3-månadersränta och påverkas därför i stor omfattning om denna skulle förändras. Föreningen har ett balanserat underskott sedan tidigare år.

### **Mål för verksamheten**

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Låga avgifter på lång sikt.
- Tryggt boende, välskött förening och trivsel för de boende.

Målen ska omsättas i handling genom:

- Översyn av samtliga avtal.
- Arbeta aktivt med planerat underhåll.
- Åtgärder för ökad säkerhet genomförs kontinuerligt.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 februari 2013. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:                   Tomas Malm, ordförande  
                                  Niklas Persson, vice ordförande  
                                  Magnus Björnfot, sekreterare  
                                  Berit Svensson  
                                  Carina Green

Suppleanter:                Maria Westman

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tomas Malm och Magnus Björnfot samt suppleanten Maria Westman.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Per Christensen, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Berit Svensson med Carina Green som suppleant.

### **Valberedning**

Har varit styrelsen.

### **Övrigt**

Studieorganisatör har varit Berit Svensson. Revisor Eva Holm har avgått under året och ersatts av revisorsuppleant Per Christensen.

### **Information och aktiviteter**

*Information till medlemmar/boende*

3 st informationsbrev har delats ut. Fortlöpande information via hemsidan, [www.brffjagaren.se](http://www.brffjagaren.se).

## Förslag till disposition av föreningens resultat

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 556 638,11
Årets resultat	<u>729 116,22</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 827 521,89

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Nettoomsättning	2	4 751 295	5 539 768
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,6	-2 105 699	-1 959 528
Löpande underhåll	4	-173 910	-2 082 050
Planerat underhåll		-176 429	-135 133
Fastighetsavgift/-skatt	5	-153 320	-149 875
Avskrivningar		-873 579	-873 579
		<u>-3 482 937</u>	<u>-5 200 165</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 268 358</b>	<b>339 603</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 464	4 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-549 706	-637 017
<b>Resultat före skatt</b>		<b>729 116</b>	<b>-292 427</b>
Inkomstskatt	9	-	-29 638
<b>Årets resultat</b>		<b>729 116</b>	<b>-322 065</b>

## Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	729 116	-322 065
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	176 429	135 133
Reservering till Fond för yttre underhåll	-830 000	-880 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>75 545</b>	<b>-1 066 932</b>

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	10		
Byggnader och mark		1 457 607	1 526 997
Om- och tillbyggnader		16 717 387	17 521 577
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>18 174 994</u>	<u>19 048 574</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>18 175 494</u></b>	<b><u>19 049 074</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 682 085	1 099 110
Övriga fordringar	12	51 347	-233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 794	27 925
		<u>1 764 226</u>	<u>1 126 802</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	41 856	34 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 806 082</u></b>	<b><u>1 161 257</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>19 981 576</u></b>	<b><u>20 210 331</u></b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		354 620	354 620
Fond för yttre underhåll		4 808 186	4 154 615
		<u>5 162 806</u>	<u>4 509 235</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 556 638	-1 581 002
Årets resultat		729 116	-322 065
		<u>-1 827 522</u>	<u>-1 903 067</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 335 284</b>	<b>2 606 168</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	16 006 473	16 951 477
		<u>16 006 473</u>	<u>16 951 477</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		112 448	117 692
Skatteskulder		68 115	59 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	459 256	475 554
		<u>639 819</u>	<u>652 686</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>16 646 292</b>	<b>17 604 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 981 576</b>	<b>20 210 331</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 16	21 641 000	21 641 000
<b>Summa</b>	<b>21 641 000</b>	<b>21 641 000</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### 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		10,20 samt 30
-Inventarier, verktyg och installationer		5

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Inkomstskatt

Föreningens kapitalinkomster tas upp till beskattning med skattesatsen 26,3 %. Förra året beskattades föreningen för tidigare års inkomster från ränteswappar.

## Noter

### Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### *Medelantalet anställda*

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

#### *Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelsearvoden	89 000	88 000
Övriga	6 000	6 000
Sociala kostnader	29 849	29 535
<b>Summa</b>	<b>124 849</b>	<b>123 535</b>

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	3 969 564	3 969 564
Årsavgifter lokaler	172 524	172 524
Summa årsavgifter	4 142 088	4 142 088
Hyror	606 432	537 672
Övriga avgifter	720	720
Övriga intäkter	2 055	859 288
<b>Brutto</b>	<b>4 751 295</b>	<b>5 539 768</b>
<b>Summa</b>	<b>4 751 295</b>	<b>5 539 768</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
El	156 755	152 862
Uppvärmning	792 499	707 503
Vatten	169 451	162 975
Renhållning	78 401	83 472
Fastighetsservice	317 345	284 268
Försäkring	51 352	50 253
Kommunikation	92 884	90 848
Förvaltning	267 412	249 967
Medlemsverksamhet	54 751	53 846
Löner och arvoden	124 849	123 534
<b>Summa</b>	<b>2 105 699</b>	<b>1 959 528</b>

#### Not 4 Löpande underhåll

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Löpande underhåll	79 334	2 032 347
Löpande underhåll hissar	15 409	11 319
Löpande underhåll tvättstugor	1 940	9 043
Löpande underhåll vatten/avlopp	16 521	10 947
Löpande underhåll värme/ventilation	8 479	11 019
Löpande underhåll utemiljö	9 047	7 375
Löpande underhåll belysning	43 180	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 910</b>	<b>2 082 050</b>

#### Not 5 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet dock max 1 210 kr per lägenhet för 2013. För Brf Jägaren beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet per lägenhet. Fastighetsavgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

#### Not 6 Ersättning till revisorer

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
BoRevision	7 838	7 475
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>13 838</b>	<b>13 475</b>

Not 6 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter	10 464	5 819
<b>Summa</b>	<b>10 464</b>	<b>5 819</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Räntekostnader lån	547 717	634 436
Övriga finansiella kostnader	1 989	2 581
<b>Summa</b>	<b>549 706</b>	<b>637 017</b>

#### Not 9 Inkomstskatt

Föreningen har tidigare haft ränteswappar och inte betalat någon skatt för det överskott de gett, förra året blev föreningen beskattad för överskottet på ränteswapparna.

## Not 10 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	3 855 000	3 855 000
- Mark	473 300	473 300
	<u>4 328 300</u>	<u>4 328 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 622 246	-2 552 856
- Årets avskrivning enligt plan	-69 390	-69 390
	<u>-2 691 636</u>	<u>-2 622 246</u>
Akkumulerade avskrivningar över plan:		
- Vid årets början	-179 057	-179 057
	<u>-179 057</u>	<u>-179 057</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 457 607</b>	<b>1 526 997</b>
varav byggnader	984 307	1 053 697
varav mark	473 300	473 300

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2028.

### Om- och tillbyggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Stammar/badrum	15 520 000	15 520 000
Hissinstallationer	8 848 710	8 848 710
Sophus/soprum	331 345	331 345
Övriga om- och tillbyggnader	3 202 188	3 202 188
	<u>27 902 243</u>	<u>27 902 243</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 380 666	-9 576 477
-Årets avskrivning enligt plan	-804 190	-804 189
	<u>-11 184 856</u>	<u>-10 380 666</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 717 387</b>	<b>17 521 577</b>

I övriga om- och tillbyggnader ingår antennenläggning, garagetakombyggnad, säkerhetsdörrar och postboxar.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	48 000 000	36 000 000	<b>84 000 000</b>
Hyreshus lokaler	3 387 000	450 000	<b>3 837 000</b>
<b>Summa</b>	<b>51 387 000</b>	<b>36 450 000</b>	<b>87 837 000</b>

**Maskiner och inventarier**

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	84 352	84 352
	<u>84 352</u>	<u>84 352</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 352	-84 352
	<u>-84 352</u>	<u>-84 352</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2013-08-31	2012-08-31
Skattekonto	51 347	-233
<b>Summa</b>	<u>51 347</u>	<u>-233</u>

Förra året redovisades utgående saldo på skattekontot -233 kr under Kortfristiga skulder - skatteskulder.

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-08-31	2012-08-31
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	6 117	3 768
Försäkring sep-dec	17 227	16 898
Kabel-tv sep	7 450	7 259
<b>Summa</b>	<u>30 794</u>	<u>27 925</u>

**Not 14 Kassa och bank**

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	100	1 449
Handelsbanken	41 755	33 006
<b>Summa</b>	<u>41 855</u>	<u>34 455</u>

**Not 15 Eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	354 620	-	4 154 615	-1 581 003	-322 065
Disposition enligt stämmobeslut				-322 065	322 065
Reservering till fond			830 000	-830 000	
lansspråktagande av fond			-176 429	176 429	
Årets resultat					729 116
<b>Vid årets slut</b>	<u>354 620</u>	<u>-</u>	<u>4 808 186</u>	<u>-2 556 639</u>	<u>729 116</u>

### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-08-31	2012-08-31
Stadshypotek AB	3,66%	2014-06-01	2014-06-01	4 006 488	4 106 488
Nordea Hypotek AB	2,15%	3-månader	3-månader	5 649 985	5 699 989
Nordea Hypotek AB	2,15%	3-månader	3-månader	760 000	1 350 000
Stadshypotek AB	4,00%	2015-06-01	2015-06-01	3 840 000	3 920 000
Stadshypotek AB	4,22%	2016-06-01	2016-06-01	1 750 000	1 875 000
<b>Summa</b>				<b>16 006 473</b>	<b>16 951 477</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 445 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Under året har föreningen extraamorterat 500 000 kr. Amortering under de kommande 5 åren är beräknad till ca 445 tkr årligen.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	21 641 000	21 641 000
Varav i eget förvar	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 641 000</b>	<b>21 641 000</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Arvode Borevision AB	7 838	7 550
Räntekostnader lån	83 182	92 921
Förutbetalda avgifter och hyror	368 236	375 083
<b>Summa</b>	<b>459 256</b>	<b>475 554</b>

### Underskrifter

Helsingborg, 2013- 11 - 03.



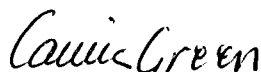
Tomas Malm



Niklas Persson



Magnus Björnfot



Carina Green



Berit Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013- 11 - 08 .



Per Christensen  
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jägaren i Helsingborg, org.nr 743000-1045.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jägaren i Helsingborg för 2012-09-01 - 2013-08-31.

### *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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 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 Jägaren i Helsingborg för perioden 2012-09-01 - 2013-08-31.

### *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. *K*



### **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, 2013- 11 - 08.



Per Christensen  
Av föreningen vald revisor



Annelie Cristea  
ÅREVISION AB

Utsedd av HSB Riksförbund



# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

## Ekonomisk ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



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