

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Ängslyckan

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.

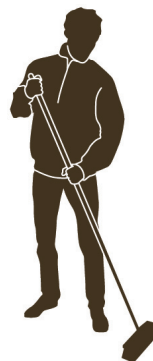
www.hsbhbg.se

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.



Projektleddning 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 Ängslyckan i Helsingborg, 743000-1136 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ängslyckan 1 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Domaregatan 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13.

Inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 27 mindre lokaler, 56 garage, 6 parkeringsplatser och 29 cykelplatser. Dessutom finns festlokal, gästrum och gym.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 42 st
- 3 rum & kök, 70 st
- 4 rum & kök, 20 st

År 2008 har föreningen gjort en relining av avloppstammarna och 2013 byttes tappvattenstammarna samt kulvertarna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2015. Besiktningen utfördes av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades inget större underhållsbehov, byggnader och markanläggningar bedömdes vara i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Resterande målningsarbeten har utförts i samtliga källargångar.
- Belysningsarmaturerna i trapphusen har bytts ut till betydligt strömsnålare sådana. De nya är även försedda med rörelsedetektorer för att lysa med lägre styrka när ingen vistas i trappan.
- Nya värmekulvertrör har kopplats in.
- Obligatorisk ventilationskontroll har utförts med godkänt resultat.
- Betongskador har reparerats i anslutning till trapphusentrédörrarna.
- Ny styrutrustning har installerats i värmecentralen med minskad uppvärmnings-kostnad som följd. Samtidigt har samtliga värmeelement i lägenheterna injusterats.
- För att underlätta in- och utpassage har räcken monterats vid entrétrapporna.
- Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:
Rengöring av husfasader, garagebyggnader m.m. kommer att utföras under 2015.
Ovanstående åtgärd finns inte med i underhållsplanen.

Renovering av yttertaken beräknas att utföras inom de kommande 2-3 åren.
Ovanstående åtgärd finns med i underhållsplanen.

Enligt underhållsplanen beräknas den årsvisa avsättningen till yttre fonden bli 1 122 000 kr.

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med nästa år kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Ekonomi

Efter avgifts- och hyreshöjning med 2 % den 1 oktober 2015 uppgår årsavgiften till i genomsnitt 664 kr/m² bostadsyta.

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 803 070 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 626 189 kr. Största skillnaderna mellan åren är en högre nettoomsättning, högre kostnader för planerat underhåll år 2015 samt lägre räntekostnader.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 140 000 kr vilket främst beror på att föreningen höjt årsavgifterna och hyrorna med 3% 2014-10-01. Ränteintäkterna har minskat med ca 15 000 kr jämfört med föregående år.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 130 000 kr jämfört med föregående år. Den post som ökat mest är det löpande underhållet som ökat med ca 170 000 kr. Denna kostnad kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder. De kostnader som minskat mest är kostnaden för uppvärmning med ca 20 000 kr och el med ca 25 000 kr. Denna beror på minskad förbrukning samt en mild vinter.

Kostnaden för planerat underhåll har detta året blivit ca 640 000 kr högre än föregående år. Utfallet styrs till största delen av underhållsplanen och kan därför variera i större eller mindre omfattning mellan åren. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften/-skatten är något högre än förra året.

Avskrivningarna har i och med de nya redovisningsreglerna minskat med ca 40 000 kr jämfört med föregående år. Föreningen har en nya avskrivning på kulvertar på ca 220 000 kr med en avskrivningstid på 30 år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 61 000 kr då föreningen har amorterat av ett lån under året samt att föreningen fått lägre räntor på sina lån.

Reserveringen till fond för yttre underhåll har minskat med ca 130 000 kr jämfört med föregående år och detta beror på att i de nya redovisningsreglerna kommer mer av underhållet räknas som investering med avskrivningar.

Balansställning per 2015-08-31

De likvida medlen uppgick till 1 991 461 kr respektive 3 784 257 kr föregående år. Under året har föreningen amorterat av ett lån på 1 916 675 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2014. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Föreningen höll även en extrastämma 24 mars 2015 då föreningen antog nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Bo Johansson, ordförande
Mona Olsson, vice ordförande
Sven-Erik Palm, sekreterare
Thomas Larsson
Helene Ek

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Johansson och Mona Olsson.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Staffan Hansson med Anders Fagerström som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Mona Olsson med Sven-Erik Palm som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Gren (sammankallande), Gert Olsson och Dragan Mihajlovic.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Thomas Larsson och vicevärd har varit Göran Svärd.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Fortlöpande genom utdelning av informationsblad samt genom information på föreningens hemsida.
- Informations/medlemsmöten.

Medlemsaktiviteter

Följande arrangemang har anordnats tillsammans med brf Huslyckan:

- Mycket uppskattade medlemsträffar på olika teman den första onsdagen i varje månad. Deltagarantal: ca. 50 personer/träff.
 - Veckoträffar i vävstugan för vävning, syförening och canastaspel.
 - Trivsamma Pub-kvällar i festlokalen.
 - Tre mycket uppskattade bussutflykter till Leksaksmuséet i Eslöv, Falsterbo Fågelstation med Söderslätt samt till Söderåsen när där är som vackrast har arrangerats. Deltagarantal: ca. 30 - 40 personer/utflykt. Dessutom har två populära resor till Gekås i Ullared anordnats.
 - Den 12 december 2014 serverades traditionsenligt Luciakaffe med dopp. Barn från Ängslyckans förskola stod för ett stämningsfullt framförande.
- Ett stort tack till dem som engagerat sig och arrangerat de olika aktiviteterna, vilka bidrar till att höja vår trivsel och sociala gemenskap inom föreningen. Tack även till alla deltagare.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Att genom väl underhållna hus och utemiljö bidra till en fortsatt ökning av bostädernas värde.
Ha gott renommé och vara en attraktiv förening att bo i.

Sträva efter att även fortsättningsvis ha låga avgifter.
Underhålla föreningens egendom på ett professionellt sätt.

Målen kan omsättas i handling på följande sätt:
Tydlig information till nuvarande och blivande medlemmar samt bostadssökande. Här är frågor som ekonomi, trivsel, trygghet, miljö och "första intryck" av största vikt.
Vara lyhörd för de boende och deras intressen.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 015	5 878	5 557	5 414
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 002	1 593	1 193	936
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	803	626	79	267
Soliditet (%)	55%	44%	28%	45%
Årsavgift (kr/kvm)	651	632	602	578
Drift (kr/kvm)	360	357	-	-
Lån (kr/kvm)	422	655	791	209
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 183	14 107	13 350	12 657

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 8 807 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 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-189 513,00
Årets resultat	1 001 688,77
Balanseras i ny räkning	812 175,77

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	1		
Nettoomsättning		6 004 915	5 823 306
Övriga rörelseintäkter		10 318	54 272
Summa rörelsens intäkter		6 015 233	5 877 578
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 168 281	-3 035 682
Planerat underhåll		-923 381	-283 366
Övriga externa kostnader	3	-376 157	-431 482
Personalkostnader och arvoden	4	-193 313	-193 175
Avskrivningar		-277 340	-220 759
Summa rörelsens kostnader		-4 938 472	-4 164 464
Rörelseresultat		1 076 761	1 713 114
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 978	16 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-80 050	-136 424
Summa finansiella poster		-75 072	-120 291
Resultat efter finansiella poster		1 001 689	1 592 823
Årets resultat		1 001 689	1 592 823

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 001 689	1 592 823
Från fond för yttre underhåll*	923 381	283 366
Till fond för yttre underhåll**	-1 122 000	-1 250 000
Resultat efter disposition av underhåll	803 070	626 189

* 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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 846 163	2 600 750
Pågående nyanläggningar	8	-	6 013 264
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 846 163	8 614 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 846 663	8 614 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	9 867	9 756
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 991 461	2 906 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 414	47 470
Summa kortfristiga fordringar		2 040 742	2 963 705
Summa omsättningstillgångar		2 040 742	2 963 705
SUMMA TILLGÅNGAR		10 887 405	11 578 219

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	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		4 777 202	4 578 582
Summa bundet eget kapital		5 229 002	5 030 382
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-189 513	-1 583 717
Årets resultat		1 001 689	1 592 823
Summa fritt eget kapital		812 176	9 106
Summa eget kapital		6 041 178	5 039 488
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 716 695	5 766 690
Summa långfristiga skulder		3 716 695	5 766 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		508 572	125 862
Aktuella skatteskulder		7 615	4 183
Övriga skulder	14	12 903	12 808
Fond för inre underhåll	15	33 416	34 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	567 026	594 966
Summa kortfristiga skulder		1 129 532	772 041
Summa skulder		4 846 227	6 538 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 887 405	11 578 219

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Summa	8 744 000	8 744 000

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).

Fordringar

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

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.

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.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 717 941	5 542 613
Hyrer	292 238	293 558
Hyresbortfall	-5 264	-12 865
	<u>6 004 915</u>	<u>5 823 306</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	10 318	54 272
	<u>10 318</u>	<u>54 272</u>
Summa	6 015 233	5 877 578

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 oktober 2014. Årets övriga rörelseintäkter avser främst vidarefakturerings till boende.

Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	193 170	218 794
Uppvärmning	789 125	807 304
Vatten	246 719	234 726
Renhållning	165 300	170 234
Löpande underhåll	516 824	343 980
Fastighetsservice	900 253	910 062
Fastighetsförsäkring	87 087	81 611
Kommunikation	95 032	96 656
Förvaltning	495	1 471
Fastighetsavgift/-skatt	174 276	170 844
Summa	3 168 281	3 035 682

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

Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	377 100	136 126
Löpande underhåll tvättstugor	20 815	12 638
Löpande underhåll vatten/avlopp	22 321	27 578
Löpande underhåll värme/ventilation	40 537	74 451
Löpande underhåll utemiljö	35 594	64 449
Löpande underhåll belysning	20 457	28 738
Summa	516 824	343 980

Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift	174 276	170 844
Summa	174 276	170 844

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 Brf Ängslyckan 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	938	2 501
Kontorsmaterial	6 484	6 802
Förvaltningskostnader	269 617	326 760
Arvode extern revisor	11 488	11 263
Medlemsavgifter	87 630	84 156
Summa	376 157	431 482

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Styrelsearvoden	48 950	48 839
Vicevärdsarvoden	106 604	104 068
Arvode föreningsvald revisor	4 450	4 440
Arvode valberedning	10 200	10 000
Sociala kostnader	23 109	25 828
Summa	193 313	193 175

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 1,1 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränteintäkter	4 978	16 133
Summa	4 978	16 133

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	78 809	136 333
Övriga finansiella kostnader	1 241	91
Summa	80 050	136 424

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 438 638	15 438 638
Årets investeringar, byte av vattenledningar	6 522 753	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 961 391	15 438 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 160 888	-12 940 138
Årets avskrivningar	-277 340	-220 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 438 228	-13 160 888
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	8 846 163	2 600 750
varav byggnader	8 523 163	2 277 750
varav mark	323 000	323 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader där tidigare avskrivningar på stammar/badrum har slagit samman i byggnaden enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader. Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 277 340 kr, jämfört med 220 750 kr föregående år.

Årets investering avser byte av vattenledningar. Skrivs av på 30 år, vilket ger en årlig avskrivningskostnad på 217 425 kr.

Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	6 013 264	5 676 317
Årets anskaffningar (avser vattenledningsbyte)	509 489	336 947
Överfört till om- och tillbyggnader	-6 522 753	-
Vid årets slut	-	6 013 264

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	44 000 000	17 600 000	61 600 000
Hyreshus lokaler	1 020 000		1 020 000
Summa	45 020 000	17 600 000	62 620 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	9 867	9 756
Summa	9 867	9 756

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	2 689	10 076
Fastighetsförsäkring sep-dec	28 780	29 527
Kabel-tv	7 945	7 867
Summa	39 414	47 470

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	451 800	-	4 578 582	-1 583 717	1 592 823
Disposition enligt stämmobeslut				1 592 823	-1 592 823
Till fond för yttre underhåll			1 122 000	-1 122 000	
Från fond för yttre underhåll			-923 380	923 381	
Årets resultat					1 001 689
Vid årets slut	451 800	-	4 777 202	-189 513	1 001 689

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek AB	1,10%	2015-09-17	2015-09-17	1 850 015	1 916 675
Stadshypotek AB	1,10%	2015-09-18	2015-09-18	1 866 680	1 933 340
Stadshypotek AB	1,88	2014-11-26	2014-11-26	-	1 916 675
Summa				3 716 695	5 766 690

varav kortfristig del 143 320 199 980

varav långfristig del 3 573 375 5 566 710

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

Föreningen amorterade av ett lån på 1 916 675 kr per 2014-11-26.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 14 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	3 603	3 508
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	12 903	12 808

Not 15 Fond för inre underhåll

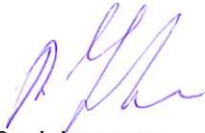
	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	34 222	35 357
Uttag under året	-806	-1 135
Vid årets slut	33 416	34 222

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

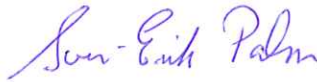
	2015-08-31	2014-08-31
Elavgift nät	-	6 217
Fjärrvärme	-	16 086
Vattenavgift	-	21 322
Renhållning	-	13 204
Elhandel	9 600	-
Arvode BoRevision	11 488	11 263
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	68 400	68 280
Räntekostnader lån	8 234	17 458
Förutbetalda avgifter och hyror	469 304	441 136
Summa	567 026	594 966

Underskrifter

Helsingborg, 2015 - 10 - 07 .



Bo Johansson



Sven-Erik Palm



Mona Olsson



Thomas Larsson



Helene Ek

Vår revisionsberättelse har lämnats 05/11-2015



Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängslyckan i Helsingborg, org.nr 743000-1136.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängslyckan 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 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 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 Ängslyckan 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 05/11-2015



Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsskild 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