

ÅRSREDOVISNING 2016

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.

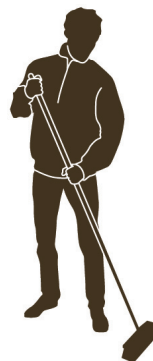
www.hsbhbg.se

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

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och inflyttning skedde under år 1960. Föreningen har 132 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 8.807 m², 25 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 17 augusti 2016. 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:
Rengöring av husfasader, garagebyggnader m.m. har utförts.
Befintliga frånluftsfläktar byts ut fortlöpande till nya tryck- och temperaturstyrda.

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:
Fönsterbyte beräknas utföras under 2017.
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.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter och årsavgiften uppgår till i genomsnitt 664 kr/m² 

bostadsyta.

Ekonomi

Årets resultat och ställning

Resultatet, efter disposition av underhåll, uppgår till 867 869 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 803 070 kr. Största skillnaderna mellan åren är en högre nettoomsättning, högre driftskostnader, lägre kostnader för planerat underhåll samt lägre räntekostnader.

Årets intäkter

Intäkterna (nettoomsättningen) har ökat med ca 330 000 kr vilket främst beror på att föreningen höjt årsavgifterna och hyrorna med 2% 2015-10-01 samt att föreningen fått försäkringsersättning på ca 210 000 kr under året.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 250 000 kr jämfört med föregående år. Den post som ökat mest är det löpande underhållet som ökat med ca 160 000 kr. Denna kostnad kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder.

Kostnaden för planerat underhåll har detta året blivit ca 335 000 kr lägre 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 är på ungefär samma nivå som föregående år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 44 000 kr

Reserveringen till fond för yttre underhåll är densamma som föregående år.

Balansställning per 2015-08-31

De likvida medlen uppgick till 3 134 721 kr respektive 1 991 461 kr föregående år.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2015. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Erik Palm, Thomas Larsson och Helene Ek.

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 Gerth Olsson (sammankallande), Hans Gren 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 canastapel.
- Tre mycket uppskattade bussutflykter har anordnats, dels bjärehalvön med historien om Edvard Perssons liv, dels julmarknad i Högsta samt en till Österlenkusten. Deltagarantal: ca. 30 personer/utflykt. Dessutom har två populära resor till Gekås i Ullared anordnats
- Den 10 december 2015 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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	6 343	6 015	5 878	5 557
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 401	1 002	1 593	1 193
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	868	803	626	79
Soliditet (%)	63%	55%	44%	28%
Årsavgift (kr/kvm)	664	651	632	602
Drift (kr/kvm)	388	360	357	-
Lån (kr/kvm)	407	422	655	791
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 044	11 813	14 107	13 350

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 tre år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	278 838,00
Årets resultat	1 401 206,61
Balanseras i ny räkning	1 680 044,61

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 342 653	6 015 233
Summa rörelsens intäkter		6 342 653	6 015 233
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 418 720	-3 168 281
Planerat underhåll		-588 662	-923 381
Övriga externa kostnader	3	-368 744	-376 157
Personalkostnader och arvoden	4	-264 270	-193 313
Avskrivningar		-269 426	-277 340
Summa rörelsens kostnader		-4 909 822	-4 938 472
Rörelseresultat		1 432 831	1 076 761
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 089	4 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-35 713	-80 050
Summa finansiella poster		-31 624	-75 072
Resultat efter finansiella poster		1 401 207	1 001 689
Årets resultat		1 401 207	1 001 689

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 401 207	1 001 689
Från fond för yttre underhåll*	588 662	923 381
Till fond för yttre underhåll**	-1 122 000	-1 122 000
Resultat efter disposition av underhåll	867 869	803 070

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 576 737	8 846 163
Pågående nyanläggningar	8	36 861	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 613 598	8 846 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 614 098	8 846 663
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 250	-
Övriga fordringar	10	9 963	9 867
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 134 721	1 991 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 827	39 414
Summa kortfristiga fordringar		3 182 761	2 040 742
Summa omsättningstillgångar		3 182 761	2 040 742
SUMMA TILLGÅNGAR		11 796 859	10 887 405

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 800	451 800
Fond för yttre underhåll		5 310 540	4 777 202
Summa bundet eget kapital		5 762 340	5 229 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		278 838	-189 514
Årets resultat		1 401 207	1 001 689
Summa fritt eget kapital		1 680 045	812 175
Summa eget kapital		7 442 385	6 041 177
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 450 055	3 716 695
Summa långfristiga skulder		3 450 055	3 716 695
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		133 320	-
Leverantörsskulder		109 001	508 573
Aktuella skatteskulder		11 295	7 615
Övriga skulder	14	14 400	12 903
Fond för inre underhåll	15	31 411	33 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	604 992	567 026
Summa kortfristiga skulder		904 419	1 129 533
Summa skulder		4 354 474	4 846 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 796 859	10 887 405

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-08-31	2015-08-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Summa	8 744 000	8 744 000

12

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).

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. *KL*

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 836 922	5 717 941
Hyrer	298 685	292 238
Hysesbortfall	-2 560	-5 264
	<u>6 133 047</u>	<u>6 004 915</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	209 606	10 318
	<u>209 606</u>	<u>10 318</u>
Summa	6 342 653	6 015 233

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 oktober 2015. Årets övriga rörelseintäkter avser främst försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ei	185 140	193 170
Uppvärmning	860 130	789 125
Vatten	253 302	246 719
Renhållning	153 507	165 300
Löpande underhåll	677 261	516 824
Fastighetsservice	949 230	900 253
Fastighetsförsäkring	86 845	87 087
Kommunikation	75 350	95 032
Förvaltning	-	495
Fastighetsavgift/-skatt	177 955	174 276
Summa	3 418 720	3 168 281

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

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	522 878	377 100
Löpande underhåll tvättstugor	23 412	20 815
Löpande underhåll vatten/avlopp	15 997	22 321
Löpande underhåll värme/ventilation	19 059	40 537
Löpande underhåll utemiljö	75 593	35 594
Löpande underhåll belysning	20 322	20 457
Summa	677 261	516 824

K

Fastighetsavgift och -skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift	177 955	174 276
Summa	177 955	174 276

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 1268 kr. 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	1 138	938
Kontorsmaterial	8 133	6 483
Förvaltningskostnader	250 796	269 617
Advokatkostnader	7 192	-
Arvode extern revisor	11 800	11 488
Medlemsavgifter	89 685	87 631
Summa	368 744	376 157

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelsearvoden	70 882	48 950
Vicevärdsarvoden	123 852	106 604
Arvode föreningsvald revisor	4 430	4 450
Arvode valberedning	23 550	10 200
Sociala kostnader	41 556	23 109
Summa	264 270	193 313

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelse med 1,6 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 0,1 prisbasbelopp. Valberedningen ersätts med 0,1 prisbasbelopp per ledamot.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränteintäkter	4 089	4 978
Summa	4 089	4 978

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	35 713	78 809
Övriga finansiella kostnader	-	1 241
Summa	35 713	80 050

Not 7 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 961 391	15 438 638
Årets investeringar, byte av vattenledningar	-	6 522 753
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 961 391	21 961 391
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 438 228	-13 160 888
Årets avskrivningar	-269 426	-277 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 707 654	-13 438 228
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Utgående redovisat värde	8 576 737	8 846 163
varav byggnader	8 253 737	8 523 163
varav mark	323 000	323 000

Föreningen skriver av på byggnader enligt en komponentindeld avskrivningsplan (K3) samt om- och tillbyggnader. Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 269 426 kr, jämfört med 277 340 kr föregående år.

Not 8 Pågående nyanläggning

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	-	6 013 264
Årets anskaffningar (avser fönsterbyte)	36 861	509 489
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-6 522 753
Vid årets slut	36 861	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	51 000 000	22 110 000	73 110 000
Hyreshus lokaler	1 058 000	-	1 058 000
Summa	52 058 000	22 110 000	74 168 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	9 963	9 867
Summa	9 963	9 867

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	2 849	2 689
Fastighetsförsäkring sep-dec	29 033	28 780
Kabel-tv	3 945	7 945
Summa	35 827	39 414

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	451 800	-	4 777 202	-189 513	1 001 689
Disposition enligt stämmobeslut				1 001 689	-1 001 689
Till fond för yttre underhåll			1 122 000	-1 122 000	
Från fond för yttre underhåll			-588 662	588 662	
Årets resultat					1 401 207
Vid årets slut	451 800	-	5 310 540	278 838	1 401 207

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Stadshypotek AB	0,95%	2016-09-19	2016-09-19	1 783 355	1 850 015
Stadshypotek AB	0,95%	2016-09-20	2016-09-20	1 800 020	1 866 680
Summa				3 583 375	3 716 695
varav kortfristig del				-133 320	-199 980
varav långfristig del				3 450 055	3 516 715

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 744 000	8 744 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 744 000	8 744 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	5 100	3 603
Övriga kortfristiga skulder, depositionsavgifter	9 300	9 300
Summa	14 400	12 903

Not 15 Fond för inre underhåll

	2016-08-31	2015-08-31
Vid årets början	33 416	34 222
Uttag under året	-2 005	-806
Vid årets slut	31 411	33 416

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Elhandel	-	9 600
Arvode BoRevision	11 800	11 488
Arvoden, andra ersättningar & sociala avgifter	98 310	68 400
Räntekostnader lån	6 855	8 234
Förutbetalda avgifter och hyror	488 027	469 304
Summa	604 992	567 026

Underskrifter

Helsingborg, 2016 - 10 - 05



Bo Johansson



Sven-Erik Palm



Mona Olsson



Thomas Larsson



Helene Ek



Anna Latomanski



Dragan Mihajlovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 10 - 18 .



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 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. 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 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 Ängslyckan 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 ersättningsskyldig 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 den 18/10 2016



Staffan Hansson
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

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

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se