



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Bagargården

i Helsingborg



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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page or a sheet of stationery. There is no handwriting or other markings on the page.

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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bagargården i Helsingborg, org.nr 716406-8855, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ryssland Norra 31, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Södra Tvärgatan 1-7, Hantverkaregatan 19-25 samt 27 A-B.

Inflyttning skedde under år 1983. Föreningen har 125 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 974 kvm och 13 förråd till uthyrning med en totalyta på 89 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum och kök:	1 st
2 rum och kök:	28 st
3 rum och kök:	84 st
4 rum och kök:	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar

-Utemiljön, år 2012.

Väsentliga händelser under året

Under året har stadgeenlig fastighetsbesiktning utförts av styrelsen. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Vid besiktningen konstaterades:

-Tegelfogar i burspråken behöver ses över. I övrigt inga väsentliga anmärkningar.

Följande större åtgärder har utförts under året:

- 2 hissar har renoverats. Motorer till dörröppnare samt ljusrampar har bytts ut.
- Den årliga besiktningen av hissarna har genomförts.
- Besiktning av rökluckor har genomförts.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 1 719 360 kr. Motsvarande resultat föregående år var 1 970 659 kr.

Driftskostnaderna är lägre med ca 173 000 kr vilket bl.a. beror på lägre uppvärmningskostnader.

Kostnaderna för planerat underhåll består främst av renovering av hissar samt åtgärder på föreningens lekplats.

Avskrivningarna är högre vilket beror på att föreningen numer har rak plan på byggnaden. Tidigare var planen progressiv.

Räntekostnaderna är lägre vilket beror på lägre marknadsräntor.

Likvida medel per 2014-08-31

Föreningens likvida medel utgörs främst av behållningen på ett avräkningskonto hos HSB. Föreningen har även en handkassa och ett konto hos Handelsbanken. På bokslutsdagen var den sammanlagda behållningen 4 221 226 kr, motsvarande belopp var föregående år var 2 965 541 kr.

Ekonomisk utveckling

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 204	6 211	6 107	6 126
Årets resultat, tkr	1 719	1 971	1 733	-174
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 398	1 371	1 415	451
Balansomslutning, tkr	47 297	46 512	45 821	44 951
Fond för yttre underhåll, tkr	5 125	4 804	4 205	3 387
Årsavgiftsnivå för bostäder 31/8, kr/kvm	618	618	606	606
Driftskostnader, kr/kvm	185	202	199	223
Räntekostnader, kr/kvm	91	99	113	118
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	514	482	422	340
Lån kr/kvm	3 157	3 237	3 365	3 440
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	11 702	10 088	11 063	9 832

Kr per kvm utgår från total boendeyta på 9 974 kvm.

Under året har 11 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder är planerade för de kommande tio åren:

- Fönsterbyte under 2014/15. Fönsterbytet innebär att ny OVK (obligatorisk ventilationskontroll) måste utföras.
- Översyn av balkonger och tak enligt underhållsplan år 2018-2020.

Under verksamhetsåret 2015 kommer ytterligare 2 hissar förses med nya motorer samt ljusramp.

Styrelsen håller på att ta in anbud från olika aktörer vad gäller nytt passagesystem.

När det gäller tvättstugorna behöver torkskåp och torktumlare bytas ut. Detta ligger dock i den senare delen av 10-årsperioden.

Föreningen har beslutat att ansluta sig till stadsnätet under 2014/15. Abetet med dragningen har påbörjats.

Lekplatsen skall färdigställas under 2015. Har påbörjat men ej kunnat slutföras pga arbetet med fönsterbytet 2014, då utrymmet på gården behövdes för maskiner och lagerplats för fönster.

Utemiljön ses över regelbundet och förskönas/förbättras kontinuerligt av medlemmarna själva.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till jämna tusental):

2015-2016:	7 000 tkr (främst fönsterbyte)
2017-2018:	4 398 tkr
2019-2020:	4 692 tkr
2021-2022:	387 tkr
2023-2024:	4 669 tkr

Nytt redovisningsregelverk

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med räkenskapsår 2015 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3).

Mål för verksamheten

- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden i kommunen, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare och kreditinstitut.

- Öka överlåtelsevärdet, genom att aktivt arbeta med frågor kring trivsel, trygghet, trädgård, utemiljö, en anpassad lekplats, och det första intrycket.

- Styrelsen vill aktivt arbeta en god miljö, genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling.

- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden, vilket innebär översyn av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, arbeta med driftoptimering, arbeta med prognoser och simulering och översyn av betalningsströmmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2014. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar och ytterligare 4 medlemmar representerades via fullmakt. Extrastämma hölls 28 april 2014. På stämman deltog 20 röstberättigade och 5 fullmakter, vilket innebär 25 röstberättigade. Stämman hölls pga avsägelse från en ledamot samt fyllnadsval av ny ledamot.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Franziska Larsson, ordförande

Leif Holmberg, Vice ordförande och sekreterare

Ulf Stende

Berit Malmkvist

Per Persson avsåg sig sitt uppdrag i början på april månad. Bert Ekberg avsåg sig sitt uppdrag 2014-08-07.

Ulf Stende ersatte Per Persson fr o m extra stämman i april. Fr o m oktober månad har en medlem adjungerats till styrelsen, nämligen Jytte Ivarsson. Eftersom föreningens årsstämma ligger rätt nära i tiden beslutade styrelsen enhälligt att ersätta Bert Ekberg med en adjungerad medlem fram till föreningsstämman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna: Berit Malmkvist och Ulf Stende.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Samir Kafedzic 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 Franziska Larsson med Leif Holmgren som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Hans-Inge Svensson (sammankallande), Jytte Ivarsson samt Claes Helgesson.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Berit Malmkvist.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Föreningen har haft två informationsmöten för samtliga medlemmar. Ca 35-40 medlemmar deltog på varje möte. Därutöver har vi delat ut ett antal informationsblad, samt satt upp anslag i portarna.

Aktiviteter

Utemiljön ses över regelbundet och förskönas/förbättras kontinuerligt av medlemmarna själva. Föreningen har varje år regelbundna trädgårdskvällar från april månad då medlemmarna hjälps åt att sköta utemiljön. Kvällen avslutas med grillning om vädret så tillåter. I regel är det runt 20 medlemmar som deltar i det gemensamma arbetet. Dessa "frivilliga krafter" bjuds på en trevlig kväll på restaurang en gång om året.

Styrelsen vill passa på att rikta ett stort och varmt tack till alla som är med och förskönar vår vackra gård. Utan er hjälp och medverkan skulle kostnaderna för att hålla utemiljön i bra skick stiga väsentligt för alla medlemmar och boende. Så än en gång VARMT TACK ! Föreningen har varje år en gemensam julfest i december månad. I år hade vi festen den 7 december.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 994 381,38
Årets resultat	<u>1 719 359,99</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	7 713 741,37

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Nettoomsättning	2	6 203 941	6 211 292
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-1 842 717	-2 015 393
Löpande underhåll	4	-454 265	-437 972
Planerat underhåll		-478 861	-150 578
Fastighetsavgift/-skatt	5	-153 165	-152 290
Avskrivningar		-670 947	-509 245
		-3 599 955	-3 265 478
Rörelseresultat		2 603 986	2 945 814
Räntetäkter och liknande resultatposter	7	24 656	15 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-909 282	-991 059
Resultat före skatt		1 719 360	1 970 659
Årets resultat		1 719 360	1 970 659

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	1 719 360	1 970 659
anspråktagande av fond för yttre underhåll	478 861	150 578
Reservering till fond för yttre underhåll	-800 000	-750 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 398 221	1 371 237

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		40 561 044	41 080 802
Om- och tillbyggnader		2 213 339	2 351 624
Pågående nyanläggningar		242 369	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	12 904
		43 016 752	43 445 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 017 252	43 445 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 158 924	2 924 753
Skattefordringar		3 475	-
Övriga fordringar	11	100	59 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 682	41 318
		4 217 181	3 025 577
Kassa och bank	13	62 302	40 788
Summa omsättningstillgångar		4 279 483	3 066 365
SUMMA TILLGÅNGAR		47 296 735	46 512 195

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		5 125 156	4 804 017
		<u>7 164 156</u>	<u>6 843 017</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 994 381	4 344 862
Årets resultat		1 719 360	1 970 659
		<u>7 713 741</u>	<u>6 315 521</u>
Summa eget kapital		<u>14 877 897</u>	<u>13 158 538</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 486 599	32 286 599
		<u>31 486 599</u>	<u>32 286 599</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 702	247 717
Fond för inre underhåll	16	47 975	48 009
Skatteskulder		-	58 587
Övriga skulder	17	1 081	2 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	767 481	710 129
		<u>932 239</u>	<u>1 067 058</u>
Summa skulder		<u>32 418 838</u>	<u>33 353 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 296 735</u>	<u>46 512 195</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-08-31	2013-08-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar, se not 15	50 410 000	50 410 000
Summa	<u>50 410 000</u>	<u>50 410 000</u>

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.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

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:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
- Byggnader	Rak	100
- Ombyggnader	Rak avskrivning	20
- Inventarier, verktyg och installationer	Rak avskrivning	3 & 5

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Eventuella kapitalinkomster beskattas med 22 %.

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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Styrelsearvoden	88 600	116 259
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	63 500	25 750
Föreningsvald revisor	3 000	4 250
Valberedning	4 500	5 124
Övriga, ersättningar för utfört arbete	28 904	77 317
Sociala kostnader	33 618	52 806
Summa	222 122	281 506

Enligt beslut på stämman arvoderas styrelsen med två prisbasbelopp, revisorn med 3 000 kr och valberedningen med 4 500 kr. Styrelseledamot som utför arbete inom föreningen ersätts med 100 kr per timme. Undantag om arbetet gäller sådant som annars skulle utföras av hantverkare, då utgår ersättning med 160 kr per timme.

I årets sociala kostnader ingår en tillgodopost från föregående år om ca 8 tkr. Detta då reservering av sociala kostnader gjordes om 30 % på arvodet. För vissa ålderskategorier är dock sociala avgifter lägre vilket innebär att sociala avgifter blev något lägre än det reserverade beloppet.

Föregående års arvoden inkluderade fem månaders extra arvode, då princip för utbetalning ändrades: Ytterligare arvode: styrelse 27 259 kr, revisor 1 250 kr och valberedning 624 kr.

Föregående års poster som avser Styrelse (ersättning för utfört arbete) och Övriga, ersättningar för utfört arbete bör ses ihop då dessa poster ej var helt korrekt uppdelade.

Notera att denna not även ingår som en del i not 3, se "löner och arvoden", samt i not 6.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	6 154 194	6 124 029
Hyror	21 216	18 368
Övriga intäkter	28 531	68 895
Summa	6 203 941	6 211 292

Not 3 Driftskostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
El	335 151	335 018
Uppvärmning	376 353	455 822
Vatten	278 046	280 425
Renhållning	78 757	80 541
Fastighetservice	94 723	93 078
Försäkring	82 536	68 199
Kommunikation	114 824	114 573
Förvaltning	173 154	194 043
Medlemsverksamhet	87 052	112 188
Löner och arvoden	222 121	281 506
Summa	1 842 717	2 015 393

För löner och arvoden, se not 1.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Löpande underhåll	170 074	221 316
Löpande underhåll hissar	109 603	52 363
Löpande underhåll tvättstugor	9 736	14 329
Löpande underhåll vatten/avlopp	25 822	19 341
Löpande underhåll värme/ventilation	127 803	101 735
Löpande underhåll utemiljö	11 227	20 694
Löpande underhåll belysning	-	8 194
Summa	454 265	437 972

Not 5 Fastighetsavgift och -skatt

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Fastighetsavgift	152 125	151 250
Fastighetsskatt	1 040	1 040
Summa	153 165	152 290

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 Bagargården beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet.

Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler. Föreningen fick nya taxeringsvärden år 2013. Lokalerna var tidigare inte taxerade.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
BoRevision	9 975	9 600
Föreningsvald revisor	3 000	4 250
Summa	12 975	13 850

Arvode till föreningsvald revisor ingår även i not 1 och i "löner och arvoden" i not 3. Arvode till BoRevision ingår även som en del i förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter	24 656	15 904
Summa	24 656	15 904

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader lån	908 186	990 361
Övriga finansiella kostnader	1 096	698
Summa	909 282	991 059

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	50 822 000	50 822 000
- Avgår erhållna bidrag	-720 901	-720 901
- Mark	4 178 000	4 178 000
	54 279 099	54 279 099
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 423 297	-4 078 601
- Årets avskrivning enligt plan	-519 758	-344 696
	-4 943 055	-4 423 297
Ackumulerade avskrivningar över plan:		
- Vid årets början	-8 775 000	-8 775 000
	-8 775 000	-8 775 000
Planenligt restvärde vid årets slut	40 561 044	41 080 802
varav byggnader	36 383 044	36 902 802
varav mark	4 178 000	4 178 000

Om- och tillbyggnader

	2014-08-31	2013-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Värmeanläggning	550 000	550 000
Övriga om- och tillbyggnader (antennanläggningar)	2 287 936	2 287 936
	2 837 936	2 837 936
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-486 312	-348 028
- Årets avskrivning enligt plan	-138 285	-138 284
	-624 597	-486 312
Planenligt restvärde vid årets slut	2 213 339	2 351 624

Pågående nyanläggning

	2014-08-31	2013-08-31
Fönsterbyte	242 369	-
Vid årets slut	242 369	-

Beräknad kostnad för fönsterbytet är runt 5 300 000 kr.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	61 000 000	21 000 000	82 000 000
Hyreshus lokaler	104 000	-	104 000
Summa	61 104 000	21 000 000	82 104 000

Maskiner och inventarier

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	192 789	216 594
- Avyttringar och utrangeringar		-23 805
	192 789	192 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-179 885	-177 426
- Avyttringar och utrangeringar		23 805
- Årets avskrivning enligt plan	-12 904	-26 264
	-192 789	-179 885
Planenligt restvärde vid årets slut	-	12 904

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2014-08-31	2013-08-31
Skattekonto	100	59 506
Summa	100	59 506

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Fastighetsförsäkring	29 828	22 879
Ränta HSB avräkning	16 999	10 184
Klottersanering	-	469
Com hem sep	7 855	7 786
Summa	54 682	41 318

Not 13 Kassa och bank

	2014-08-31	2013-08-31
Handkassa	5 915	2 910
Handelsbanken	56 387	37 878
Summa	62 302	40 788

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	1 744 300	294 700	4 804 017	4 344 861	1 970 659
Disposition enligt stämmobeslut				1 970 659	-1 970 659
Anspråktagande av underhållsfond			-478 861	478 861	-
Reservering till underhållsfond			800 000	-800 000	-
Årets resultat					1 719 360
Vid årets slut	1 744 300	294 700	5 125 156	5 994 381	1 719 360

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-08-31	2013-08-31
Stadshypotek	2,67 %	2016-12-30	2016-12-30	3 812 500	4 012 500
Stadshypotek	3,67 %	2015-03-01	2015-03-01	5 500 028	5 800 028
Nordea	1,57 %	Rörlig		4 259 000	4 259 000
Nordea	1,57 %	Rörlig		5 990 071	5 990 071
Swedbank	3,05 %	2014-10-24	2014-10-24	6 200 000	6 200 000
Swedbank	3,26 %	2015-12-18	2015-12-18	5 725 000	6 025 000
Summa				31 486 599	32 286 599

Enligt nuvarande betalningsplan kommer föreningen att amortera cirka 800 000 kr under räkenskapsåret 2015. Detta kan betraktas som en kortfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-08-31	2013-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	50 410 000	50 410 000

Not 16 Fond för inre underhåll

	2014-08-31	2013-08-31
Vid årets början	48 009	65 825
Justering avrundningar	-34	-17 816
Vid årets slut	47 975	48 009

Not 17 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 081	2 616
Summa	1 081	2 616

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Årsavgifter och hyror	453 465	450 803
Räntekostnader	112 592	119 663
Arvode BoRevision	9 975	9 600
Arvoden styrelse, revisor & valberedning	121 300	125 500
Fjärrvärmeavgift	9 135	-
Vattenavgift	23 701	-
El-avgift	6 596	-
Renhållningsavgift	6 030	-
Schindler hiss	4 692	4 563
Uppl löner	19 995	-
Summa	767 481	710 129

Underskrifter

Helsingborg, 2014 - 12 - 15.


Franziska Larsson

Leif Holmberg

*Ej tillgänglig p.g.a.
sjukdom*


Ulf Stende

FL


Berit Malmkvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 20 14 - 12 - 23.


Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagargården i Helsingborg, org.nr 716406-8855.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagargården i Helsingborg för 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 Bagargården i Helsingborg för perioden 2013-09-01 - 2014-08-31.

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.

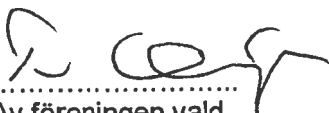
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 den 23/12 2014


.....
Av föreningen vald
revisor
Riksförbund


.. Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB