

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Bagargården

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bagargården i Helsingborg, 716406-8855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsår 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1979.

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.
- Fönsterbyte år 2015.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

Ingen väsentligt framkom vid besiktningen.

Föregående års besiktningspunkt om att tegelfogar i burspråken behöver ses över kvarstår.

Utfört underhåll under året är:

- Anslutning till stadsnätet är genomfört.
- Samtliga fönster har bytts ut.
- Besiktning av rökluckor har genomförts.
- Den årliga besiktningen av hissarna har utförts.

Framtida underhåll:

- Föreningen har påbörjat ett byte av passagesystem under sommaren och detta kommer slutföras under 2015. (kostnaden ryms i budgeten och beräknas uppgå till drygt 1 000 000 kr plus moms.
- Stamspolning kommer att ske under hösten 2015.
- Lekplatsen skall kompletteras med gunga och gunghäst.
- Utemiljön ses över regelbundet och förskönas/förbättras kontinuerligt av medlemmarna.

Övrigt:

- Föreningen skall bygga upp och utveckla en egen hemsida.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 2 085 000 kr, jämfört med 1 719 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev ca 86 000 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning från 1 januari 2015 med 2 %. Se not 1.
- Driftkostnaderna blev 138 000 kr lägre. Det är framförallt de löpande underhållet som är lägre. Se not 2.
- Avskrivningskostnaderna blev 469 000 kr högre, vilket beror på förändrade redovisningsregler. Fönsterbytet som uppgår till 5 273 000 kr skrivs av på 30 år. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 223 000 kr lägre, vilket beror på lägre marknadsräntor. Se not 15.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 814 000 kr, jämfört med 1 398 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Reserveringen till yttre underhåll är lägre vilket beror på att fler underhållsåtgärder ses som investeringar enligt det nya redovisningsregelverket.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även en kontantkassa/bankkonto. Den 31 augusti 2015 var behållningen på avräkningen i HSB NV Skåne 2 945 292 kr. Motsvarande saldo föregående år var 4 158 924 kr.

Pågående nyanläggningar avser arbetet med passagesystemet.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för räkenskapsåret 2016.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2015. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar samt 3 fullmakter.

Extra föreningsstämma har hållits 2015-05-06. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt. Stämman beslutade att enhälligt godkända årsstämmans beslut 2015-02-23, vilket innebär att föreningen antar HSB:s nya normalstadgar för bostadsrättsförening.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Franziska Larsson, ordförande

Leif Holmberg, vice ordförande och sekreterare, tyvärr avlidit oktober 2015.

Ulf Stende

Berit Malmkvist

Jytte Ivarsson

Suppleanter:

Patrik Andersson

Eva Ludvigsson Hansen

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Franziska Larsson och Jytte Ivarsson.

Föreningsvald revisor har varit Tony Henningsson med Samir Kafedzic som suppleant. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Franziska Larsson med Leif Holmgren som suppleant.

Valberedning har varit Hans-Inge Svensson (sammankallande) och Claes Helgesson.

Information och aktiviteter

Föreningen har under verksamhetsåret haft ett medlemsmöte, där ca 30 medlemmar deltog samt ett informationsmöte i samband med fönsterbytet.

Därutöver har föreningen delat ut ett antal Bulletiner med senaste nytt och naturligtvis ett stort antal informationsblad under tiden för pågående fönsterbyte.

Vi hade också öppet hus under ett antal kvällar, då vi demonstrerade de persienner som medlemmarna kunde köpa till ett förmånligt pris.

Mål:

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

- Detta vill vi förbättra bl a genom att bygga en egen hemsida som skall uppdateras regelbundet, och där såväl medlemmar som övriga intressenter kan hitta information om föreningen och vår verksamhet.

- Öka trivseln och därmed överlåtelsevärdet genom fortsatt aktivt arbete med frågor kring trivsel, trygghet, trädgård, utemiljö, en anpassad lekplats och det första intrycket.

- Genom att alltid ha miljöaspekten i åtanke vid inköp och upphandling, arbetar vi aktivt för en god miljö.

Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden, vilket innebär kontinuerlig bevakning av samtliga

avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll, driftsoptimering samt arbeta med prognoser och simulering och översyn av betalningsströmmar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 268	6 175	6 142	6 063
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 085	1 719	1 971	1 733
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 814	1 398	1 371	1 415
Soliditet (%)	34 %	31 %	28 %	24 %
Årsavgift (kr/kvm)	630	618	618	606
Drift (kr/kvm)	182	196	-	-
Lån (kr/kvm)	3 253	3 157	3 237	3 365
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	11 314	11 702	10 088	11 063

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 443 372,37
Årets resultat	2 084 608,38
Balanseras i ny räkning	9 527 980,75

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		6 267 526	6 175 410
Övriga rörelseintäkter		25 011	28 531
Summa rörelsens intäkter		6 292 537	6 203 941
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 816 581	-1 954 824
Planerat underhåll		-29 631	-478 861
Övriga externa kostnader	3	-316 925	-273 202
Personalkostnader och arvoden	4	-223 123	-222 122
Avskrivningar		-1 139 655	-670 947
Summa rörelsens kostnader		-3 525 915	-3 599 956
Rörelseresultat		2 766 622	2 603 985
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 690	24 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-686 704	-909 282
Summa finansiella poster		-682 014	-884 626
Resultat efter finansiella poster		2 084 608	1 719 359
Årets resultat		2 084 608	1 719 360

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	2 084 608	1 719 360
Från fond för yttre underhåll*	29 631	478 861
Till fond för yttre underhåll**	-300 000	-800 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 814 239	1 398 221

* 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	46 909 825	42 774 383
Pågående nyanläggningar	8	318 750	242 369
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 543	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 235 118	43 016 752
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 235 618	43 017 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		225	3 475
Övriga fordringar	11	193	100
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 945 292	4 158 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 471	54 682
Summa kortfristiga fordringar		2 992 181	4 217 181
<i>Kassa och bank</i>	13	57 413	62 302
Summa omsättningstillgångar		3 049 594	4 279 483
SUMMA TILLGÅNGAR		50 285 212	47 296 735

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	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 744 300	1 744 300
Upplåtelseavgifter		294 700	294 700
Fond för yttre underhåll		5 395 525	5 125 156
Summa bundet eget kapital		7 434 525	7 164 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 443 372	5 994 381
Årets resultat		2 084 608	1 719 360
Summa fritt eget kapital		9 527 980	7 713 741
Summa eget kapital		16 962 505	14 877 897
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	31 362 849	31 486 599
Summa långfristiga skulder		31 362 849	31 486 599
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 085 000	-
Leverantörsskulder		145 952	115 702
Övriga skulder	16	1 523	1 081
Fond för inre underhåll	17	47 975	47 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	679 408	767 481
Summa kortfristiga skulder		1 959 858	932 239
Summa skulder		33 322 707	32 418 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 285 212	47 296 735

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Summa	50 410 000	50 410 000

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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,83 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	6 246 202	6 154 194
Hyror	29 172	29 322
Hysesbortfall	-7 848	-8 106
	<u>6 267 526</u>	<u>6 175 410</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	25 011	28 531
	<u>25 011</u>	<u>28 531</u>
Summa	6 292 537	6 203 941

Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	305 488	335 151
Uppvärmning	419 245	376 353
Vatten	279 300	278 046
Renhållning	91 346	78 757
Löpande underhåll	295 943	454 265
Fastighetsservice	104 113	96 977
Fastighetsförsäkring	88 070	82 536
Kommunikation	76 661	99 574
Fastighetsavgift/-skatt	156 415	153 165
Summa	1 816 581	1 954 824

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

Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	104 770	170 074
Löpande underhåll hissar	93 813	109 603
Löpande underhåll tvättstugor	6 479	9 736
Löpande underhåll vatten/avlopp	26 857	25 822
Löpande underhåll värme/ventilation	51 936	127 803
Löpande underhåll utemiljö	9 574	11 227
Löpande underhåll belysning	2 514	-
Summa	295 943	454 265

Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift-skatt	156 415	153 165
Summa	156 415	153 165

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	2 400	2 200
Kontorsmaterial	2 312	508
Förvaltningskostnader	189 687	158 217
Telefon	15 187	15 250
Arvode extern revisor	10 175	9 975
Medlemsavgifter	97 164	87 052
Summa	316 925	273 202

I posten förvaltningskostnader ingår även kreditarbete i samband med nya lån för fönsterbytet.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Övriga ersättningar för utfört arbete	50 220	28 904
Styrelse	86 890	88 600
Ersättning utöver styrelsearbete	46 800	58 700
Vicevärd	-	4 800
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	3 875	4 500
Sociala kostnader	32 338	33 618
Summa	223 123	222 122

Enligt beslut på stämman arvodas styrelsen med två prisbasbelopp, revisorn med 3000 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.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	93	-
Ränta HSB avräkning	4 597	24 656
Summa	4 690	24 656

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	685 541	908 186
Övriga finansiella kostnader	1 163	1 096
Summa	686 704	909 282

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	52 939 035	52 939 035
Årets investeringar, fönster	5 273 461	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	58 212 496	52 939 035
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 342 652	-13 684 609
Årets avskrivningar	-1 138 019	-658 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 480 671	-14 342 652
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 178 000	4 178 000
Utgående redovisat värde	46 909 825	42 774 383
varav byggnader	42 731 825	38 596 383
varav mark	4 178 000	4 178 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 138 019 kr, jämfört med 658 043 kr föregående år.

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

Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början, fönster	242 369	
Årets anskaffningar fönster	5 031 092	242 369
Överfört till byggnader, fönster	-5 273 461	
Årets anskaffningar passagesystem	318 750	-
Vid årets slut	318 750	242 369

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 789	192 789
Årets anskaffningar, gräsklippare	8 179	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 968	192 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-192 789	-179 885
Årets avskrivningar	-1 636	-12 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 425	-192 789
Utgående redovisat värde	6 543	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	193	100
Summa	193	100

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	3 932	16 999
Fastighetsförsäkring	29 121	29 828
Com hem	3 768	7 855
Hisservice	9 650	-
Summa	46 471	54 682

Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	1 026	5 915
Handelsbanken	56 387	56 387
Summa	57 413	62 302

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 744 300	294 700	5 125 156	5 994 381	1 719 360
Disposition enligt stämmobeslut				1 719 360	-1 719 360
Till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Från fond för yttre underhåll			-29 631	29 631	
Årets resultat					2 084 608
Vid årets slut	1 744 300	294 700	5 395 525	7 443 372	2 084 608

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek AB	2,67 %	2016-12-30	2016-12-30	3 612 500	3 812 500
Stadshypotek AB	1,33 %	2019-03-01	2019-03-01	4 675 028	5 500 028
Nordea Hypotek AB	0,90 %	Rörligt 3-månader		4 259 000	4 259 000
Nordea Hypotek AB	0,90 %	Rörligt 3-månader		5 990 071	5 990 071
Swedbank Hypotek AB	3,05 %	2014-10-24	2014-10-24	-	6 200 000
Swedbank Hypotek AB	3,26 %	2015-12-18	2015-12-18	5 425 000	5 725 000
SEB	1,68 %	2018-10-28	2018-10-28	6 080 000	-
Stadshypotek AB	1,47 %	2017-10-30	2017-10-30	2 406 250	-
Summa				32 447 849	31 486 599

varav kortfristig del 1 085 000 -

varav långfristig del 31 362 849 31 486 599

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 410 000	50 410 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 410 000	50 410 000

Not 16 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 523	1 081
Summa	1 523	1 081

Not 17 Fond för inre underhåll

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	47 975	48 009
Justering avrundningar	-	-34
Vid årets slut	47 975	47 975

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	461 928	453 465
Räntekostnader lån	64 849	112 592
BoRevision	10 175	9 975
Arvoden & sociala avgifter	142 456	141 295
Uppl kostnad hiss	-	4 692
Drift augusti	-	45 462
Summa	679 408	767 481

Underskrifter

Helsingborg, 2015-12-03

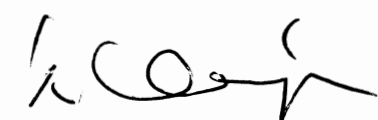

Franziska Larsson


Ulf Stende


Berit Malmkvist


Jytte Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/01-2016


Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Afrodită Cristea

Revisionsberättelse

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 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 Bagargården 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 2015-01-11 .



Tony Henningsson
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Afrodită Cristea

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen.

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

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne