



ÅRSREDOVISNING 2012
HSB Bostadsrättsförening
Sköldmön
i Helsingborg



Bostadsrättsföreningen

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

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

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

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



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.

www.hsbhbg.se

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 välsköta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick. HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening HSB Brf Sköldmön i Helsingborg, org.nr 716407-2154, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kvädet 2 och 3, i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i område Ättekulla i Helsingborg med adress Bärnstensgatan.

Första inflyttning skedde år 1986. Föreningen har 77 bostadsrättslägenheter med en yta om 6 500 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 Rum och kök	28 st
3 Rum och kök	26 st
4 Rum och kök	11 st
5 Rum och kök	12 st

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

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 4 juni 2012.

Vid besiktningen konstaterades:

- Behov av målning av bänkar inom området.
- Underminerad plattytta på diverse ställen inom föreningen.
- Cykelställ i behov av högtryckstvättning.
- Källartrappor i behov av målning.
- Vägg vid tvättplatts i behov av målning.
- Takplåt på garage i behov av målning.
- Stensättning saknas på gavel Bärnstensgatan 36a.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Ventilationsservice.
- Fortsatt försköning av utemiljön.
- Byte av vindplank där behov funnits.

Årets resultat och ställning

Årets intäkter

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) har ökat med ca 111 000 kr vilket främst beror på att avgifterna höjdes med 2 % 2012-01-01.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 269 000 kr jämfört med föregående år och de kostnader som ökat mest är vatten och fastighetsservice. Vattenkostnaden har ökat med ca 35 000 kr och detta ser främst ut att bero på en prisökning. Kostnaden för fastighetsservice har ökat med ca 155 000 kr och detta beror främst på att föreningen köpt in fler extratjänster för t.ex. trädgårdsarbete jämfört med förra året. För mer info se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har ökat med ca 335 000 kr och denna kostnad kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder. Från och med år 2013 är denna kostnad uppdelad i ett par underposter, för mer info se Not 4.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 304 000 kr högre än förra året. Denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen och därför kan även denna variera stort från år till år. Kostnaderna täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften är något högre än förra året, för mer info se not 5.

Avskrivningarna har ökat något i enlighet med föreningens progressiva avskrivningsplan på byggnaderna.

Räntekostnaderna har minskat med ca 44 000 kr jämfört med föregående år då föreningen bundit om lån till lägre räntor samt extraamorterat. Under året har föreningen extraamorterat 800 000 kr.

Balansställning per 2012-12-31

Likvida medel uppgår till ca 2 058 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var ca 2 569 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 345	5 234	5 194	5 170
Årets resultat, tkr	202	388	-285	935
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-492	-62	55	509
Balansomslutning, tkr	43 242	44 025	44 188	45 738
Fond för yttre underhåll, tkr	3 099	2 405	2 296	1 870
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	788	773	765	765
Driftskostnader, kr/kvm	393	351	381	321
Räntekostnader, kr/kvm	206	212	167	167
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	477	370	353	288
Lån, kr/kvm	5 427	5 605	5 660	5 868
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	9 125	8 716	10 858	9 767

Under år 2012 har 5 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Rengöring av takpannor på fastigheterna.
- Målning utvändigt balkonger och förråd Bärnstensgatan 36-40.
- Byte av dåliga hängrännor Bärnstensgatan 36-38.
- Byte till lågenergilampor på ytterbelysning.
- Omläggning av asfalt på parkeringsytor.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % den 1 januari 2013, efter detta uppgår årsavgiften till i genomsnitt 812 kr/m² bostadsyta.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att stärka medlemmarnas ekonomiska intressen genom aktivt och planmässigt arbete kring ekonomi.
- Att skapa trygghet och trivsel i boendet genom dialog och information kring bra boende.

Målen skall omsättas i handling genom översyn av samtliga avtal samt att arbeta aktivt med planerat underhåll.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2012. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter: Classe Klevsäter, ordförande
 Maria Berséus, vice ordförande
 Marie Nielsen, sekreterare
 Per Persson
 Thomas Lundell
 Nils-Arne Månsson
 Daniel Renco

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Classe Klevsäter, Marie Nielsen, Thomas Lundell och Daniel Renco.

Revisorer

Revisor har varit Holger Pålsson med Mimmi-Ann Olsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Classe Klevsäter med Maria Berséus som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kim Nielsen (sammankallande), Siv Hernström och Maj Persson.

Information och aktiviteter

Information till medlemmarna:

Information till medlemmarna har skett genom Sköldmön News.

Medlemsaktiviteter:

Föreningen har haft ett välbesökt 25-årsjubileum. Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering samt loppmarknad. Ättekulladagen som arrangerades i samverkan med Ättekulla, Eddan och Runan.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	980 931,49
Årets resultat	201 844,12
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 182 775,61

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	2	5 345 438	5 234 235
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-2 551 872	-2 282 926
Löpande underhåll	4	-636 234	-301 271
Planerat underhåll		-116 020	-419 999
Kommunal fastighetsavgift	5	-283 215	-259 937
Avskrivningar		-239 558	-222 457
		-3 826 899	-3 486 590
Rörelseresultat		1 518 539	1 747 645
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 604	21 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 336 299	-1 380 783
Resultat före skatt		201 844	388 190
Årets resultat		201 844	388 190

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	201 844	388 190
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	116 020	419 999
Reservering till Fond för yttre underhåll	-810 000	-870 000
Resultat efter disposition av underhåll	-492 136	-61 811

Ianspråktagande 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	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		40 840 346	41 063 461
Om- och tillbyggnader		213 757	230 200
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		41 054 103	41 293 661
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 054 603	41 294 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 057 644	2 569 425
Övriga fordringar		10 326	6 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	119 374	153 992
		2 187 344	2 730 349
Summa omsättningstillgångar		2 187 344	2 730 349
SUMMA TILLGÅNGAR		43 241 947	44 024 510

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 252 200	2 252 200
Upplåtels eavgifter		366 800	366 800
Fond för yttre underhåll		3 098 852	2 404 872
		<u>5 717 852</u>	<u>5 023 872</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		980 931	1 286 722
Årets resultat		201 844	388 190
		<u>1 182 775</u>	<u>1 674 912</u>
Summa eget kapital		6 900 627	6 698 784
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 277 160	36 432 176
		<u>35 277 160</u>	<u>36 432 176</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		556 860	222 098
Fond för inre underhåll	14	51 703	51 703
Skatteskulder		27 848	24 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	427 749	595 014
		<u>1 064 160</u>	<u>893 550</u>
Summa skulder		36 341 320	37 325 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 241 947	44 024 510

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 12	39 948 000	39 948 000
Summa	39 948 000	39 948 000

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	Annuitetsplan	60
-Ombyggnader	Rak avskrivning	20
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak avskrivning	5

Fond för yttre underhåll

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

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

Inkomstskatt

År 2007 slopades schablonbeskattningen och istället ska kapitalinkomster tas upp till beskattning. Enligt rättsfall från Regeringsrätten i december 2010 (mål 2870-09) ska inte en bostadsrättsförening beskattas för ränteintäkter som kan hänföras till föreningens fastighet. Enligt Skatteverkets bedömning får detta normalt anses vara fallet om räntan härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten.

Tidigare har ränteintäkterna tagits upp till beskattning men då föreningen sedan tidigare har ett underskott har ingen inkomstskatt betalats de senaste åren. Föreningens underskott uppgår till 30 605 376 kr.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	47 200	43 100
Revisorsarvode	5 600	5 200
Anställda och övriga	9 945	10 376
Sociala kostnader	16 481	15 098
Summa	79 226	73 774

Not 2 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	5 121 852	5 021 376
Hyror	223 586	211 329
Övriga avgifter	-	1 530
Summa	5 345 438	5 234 235

Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	157 891	163 627
Uppvärmning	647 812	615 835
Vatten	184 320	149 698
Renhållning	95 226	98 380
Fastighetsservice	702 950	548 133
Felanmälan	76 465	62 013
Områdesservice	119 069	121 809
Förvaltningskostnader	94 185	103 505
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	79 226	73 774
Försäkringspremier	54 772	53 279
Kabel-TV avgift	64 754	74 657
Garagekostnader	179 146	164 872
Övrigt	96 056	53 344
Summa	2 551 872	2 282 926

I posten övrigt ingår medlemsavgift till HSB och föreningens egen medlemsverksamhet.

Not 4 Löpande underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löpande underhåll diverse	238 662	301 271
Löpande underhåll hissar	34 880	-
Löpande underhåll vatten/avlopp	92 919	-
Löpande underhåll värme/ventilation	257 758	-
Löpande underhåll utemiljö	11 773	-
Löpande underhåll belysning	242	-
Summa	636 234	301 271

Not 5 Kommunal fastighetsavgift

Föreningens fastigheter är taxerade som både hyreshus och småhus.

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas för år 2012 med det lägsta beloppet av 1 365 kr per lägenhet och år eller 0,40 % av taxeringsvärdet för hyreshusenheten och med 6 825 kr per lägenhet och år eller 0,75 % av taxeringsvärdet för småhusenheten. För Brf Sköldmön är 1 365 kr/per lägenhet och år för hyreshusenheten och 0,75 % av taxeringsvärdet för en värderingsenhet för småhusen det lägsta värdet och 6 825 kr/småhus det lägsta värdet för de andra värderingsenheterna. Fastighetsavgiften för hyreshus år 2011 var 1 302 kr per lägenhet respektive 6 512 kr per småhus.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
BoRevision	7 625	7 338
Föreningsvald revisor	5 600	5 200
Summa	13 225	12 538

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter	19 604	21 328
Summa	19 604	21 328

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader lån	1 335 864	1 379 283
Övriga finansiella kostnader	435	1 500
Summa	1 336 299	1 380 783

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	42 136 000	42 136 000
- Avgår erhållna bidrag	-1 421 674	-1 421 674
- Mark	2 724 000	2 724 000
	<u>43 438 326</u>	<u>43 438 326</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 374 865	-2 168 851
- Årets avskrivning enligt plan	-223 115	-206 014
	<u>-2 597 980</u>	<u>-2 374 865</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	40 840 346	41 063 461
varav byggnader	38 116 346	38 339 461
varav mark	2 724 000	2 724 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2046.

Om- och tillbyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	328 858	328 858
	<u>328 858</u>	<u>328 858</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-98 658	-82 215
- Årets avskrivning enligt plan	-16 443	-16 443
	<u>-115 101</u>	<u>-98 658</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	213 757	230 200

Övriga om- och tillbyggnader består av installation belysningsstolpar år 2006.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	16 113 000	15 915 000	32 028 000
Hyreshus bostäder	19 400 000	5 200 000	24 600 000
Summa	35 513 000	21 115 000	56 628 000

Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 705	2 705
	2 705	2 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 705	-2 705
	-2 705	-2 705
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter HSB Nordvästra Skåne	19 128	21 292
ComHem-avgift	13 736	18 979
Fastighetsförsäkring	55 886	54 772
Garagekostnader	30 624	58 949
Summa	119 374	153 992

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	2 252 200	366 800	2 404 872	1 286 721	388 190
Disposition enligt stämmobeslut				388 190	-388 190
Reservering till fond			810 000	-810 000	
Anspråktagande av fond			-116 020	116 020	
Årets resultat					201 844
Vid årets slut	2 252 200	366 800	3 098 852	980 931	201 844

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-12-31	2011-12-31
SBAB	3,83 %	2013-11-08	2013-11-08	3 700 000	3 800 000
SBAB	3,45 %	2015-12-04	2015-12-04	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,49 %	2014-03-01	2014-03-01	6 177 478	6 247 486
Nordea Hypotek	2,83 %	3-månader	3-månader	1 887 500	2 697 500
Swedbank Hypotek	3,55 %	2016-11-24	2016-11-24	4 292 000	4 312 000
Swedbank Hypotek	2,95 %	2017-10-25	2017-10-25	2 687 500	2 697 500
Stadshypotek AB	4,40 %	2015-03-01	2015-03-01	6 177 514	6 247 506
Stadshypotek AB	3,79 %	2013-03-01	2013-03-01	7 355 168	7 430 184
Summa				35 277 160	36 432 176

Under räkenskapsåret 2013 kommer 510 000 kr att amorteras och kan betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 510 000 kr årligen. Lånet på 1 887 500 kr som löper med 3-månadersbindning har bundits i 1 år med en ränta på 2,40 % den 2013-03-05. Lånet på 7 355 168 kr som förfaller 2013-03-01 har omplacerats till räntan 3,04 % till 2018-03-01.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsintekningar	48 020 000	48 020 000
Varav i eget förvar	-8 072 000	-8 072 000
Summa	39 948 000	39 948 000

Not 14 Fond för inre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	51 703	53 486
Uttag under året	-	-1 783
Vid årets slut	51 703	51 703

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter och hyror	347 790	414 944
Räntekostnader	72 334	64 163
BoRevision	7 625	7 338
Fjärrvärmekostnad	-	78 355
Vattenkostnad	-	12 685
Elkostnad	-	9 458
Renhållningsavgift	-	8 071
Summa	427 749	595 014

Underskrifter

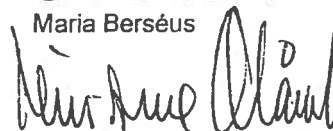
Helsingborg, 2013- 03 - 25 .

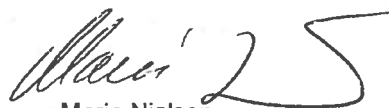

Classe Klevsäter


Per Persson


Thomas Lundell


Maria Berséus


Nils-Arne Månsson


Marie Nielsen


Daniel Renco

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013- 04 - 05 .


Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor


BoRevis Johanna Predal
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Sköldmön i Helsingborg, org.nr. 716407-2154

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HSB Brf Sköldmön i Helsingborg för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. 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 december 2012 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 Bostadsrättsföreningen HSB Brf Sköldmön i Helsingborg.

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.

Helsingborg 5 / 4 2013

Holger Pålsson

Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor

Johanna Predal

Johanna Predal

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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.

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