

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Sköldmön

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen

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

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

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

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i

lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.

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 välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med väl-skötta 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Föreningen har brandskyddsavtal och trygghetspaket för familjehus med Anticimex.

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 10 juni 2013.

Vid besiktningen konstaterades:

- Ojämnheter på markbeläggning.
- Urlakad fog på tegelfasader.
- Lös tegel över entré Bärnstensgatan 38A.
- Rötskadad takbotten Bärnstensgatan 36B.
- Mjukfog trasig mellan plåt/tegel entrétak samt burspråk på en och en halvplanshusen.
- Diverse målningsarbete av trä, betong, plåtar och trapphus.
- Träd som behöver fällas.
- Murkna vindskenor.
- Murket undertak entré Bärnstensgatan 52A.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Försköning av utemiljön.
- Nytt klinkergolv vid hall in till tvättstugor.
- Underhåll/besiktning av hissar.
- Installation av elhanddukstorkar i Bärnstensgatan 60 A-C.
- Underhållskontroll av tak samt borttagning av mossbevuxna takpannor.
- Byte av murkna vindskydd radhusen.
- Byte av ljuskäglor till lågenergibelysning i källareutrymmen.
- Ventilationsservice.

Årets resultat och ställning

Årets intäkter

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) har ökat med ca 272 000 kr vilket främst beror på att avgifterna höjdes med 3 % 2013-01-01 men också p.g.a. att föreningen fått ersättning för värme- och vattenförbrukning.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har minskat med ca 137 000 kr jämfört med föregående år och den kostnad som minskat mest är kostnaden för fastighetsservice. Denna har minskat med ca 93 000 kr vilket beror på att föreningen köpt in färre extratjänster som t.ex. beskärning av växter samt att föreningen utfört mer arbete på egen hand vilket också gjort att kostnaden för löner och arvoden har ökat. För mer info se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har minskat med ca 108 000 kr och denna kostnad kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder. För mer info se Not 4.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 412 000 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 lägre 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 101 000 kr jämfört med föregående år då föreningen bundit om två lån till lägre räntor samt amorterat under året.

Balansställning per 2013-12-31

Likvida medel uppgår till ca 1 985 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var ca 2 058 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 617	5 345	5 234	5 194
Årets resultat, tkr	388	202	388	-285
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	5	-492	-62	55
Fond för yttre underhåll, tkr	3 481	3 099	2 405	2 296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	812	788	773	765
Driftskostnader, kr/kvm	372	393	351	381
Räntekostnader, kr/kvm	190	206	212	167
Lån, kr/kvm	5 359	5 427	5 605	5 660
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	9 726	9 125	8 716	10 858

Under år 2013 har 6 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder är planerade de kommande 5-10 åren:

- Byte av läckande hängrännor Bärnstensgatan 36-38.
- Byte till ledbelysning på utomhusarmaturer.
- Omläggning av asfalt på parkeringsytor.
- Byte av murket trä i takbotten på Bärnstensgatan 36 (eventuellt fler hus).

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaderna för underhållet/investeringarna till följande:

2014-2015: 1 334 tkr
2016-2017: 2 307 tkr
2018-2019: 1 794 tkr
2020-2021: 12 633 tkr
2022-2023: 2 108 tkr

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % den 1 januari 2014, efter detta uppgår årsavgiften till i genomsnitt 828 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 6 maj 2013. På stämman deltog 20 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 Maria Berséus, Per Persson och Nils-Arne Månsson.

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:

Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering, bussresor samt loppmarknad.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	800 458,61
Årets resultat	387 712,72
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 188 171,33

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 617 361	5 345 438
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-2 414 524	-2 551 872
Löpande underhåll	4	-528 258	-636 234
Planerat underhåll		-527 683	-116 020
Kommunal fastighetsavgift	5	-281 897	-283 215
Avskrivningar		-257 357	-239 558
		-4 009 719	-3 826 899
Rörelseresultat		1 607 642	1 518 539
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 062	19 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 234 991	-1 336 299
Resultat före skatt		387 713	201 844
Årets resultat		387 713	201 844

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	387 713	201 844
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	527 683	116 020
Reservering till Fond för yttre underhåll	-910 000	-810 000
Resultat efter disposition av underhåll	5 396	-492 136

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		40 600 131	40 840 346
Om- och tillbyggnader		197 314	213 757
Inventarier, verktyg och installationer		2 796	-
		<u>40 800 241</u>	<u>41 054 103</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 800 741</u>	<u>41 054 603</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 985 263	2 057 644
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		110 660	-
Övriga fordringar		24 987	10 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 849	119 374
		<u>2 190 759</u>	<u>2 187 344</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 190 759</u>	<u>2 187 344</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 991 500</u>	<u>43 241 947</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 252 200	2 252 200
Upplåtelseavgifter		366 800	366 800
Fond för yttre underhåll		3 481 169	3 098 852
		<u>6 100 169</u>	<u>5 717 852</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		800 459	980 931
Årets resultat		387 713	201 844
		<u>1 188 172</u>	<u>1 182 775</u>
Summa eget kapital		<u>7 288 341</u>	<u>6 900 627</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	34 833 409	35 277 160
		<u>34 833 409</u>	<u>35 277 160</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		208 677	556 860
Fond för inre underhåll	14	34 445	51 703
Skatteskulder		20 560	27 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	606 068	427 749
		<u>869 750</u>	<u>1 064 160</u>
Summa skulder		<u>35 703 159</u>	<u>36 341 320</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 991 500</u>	<u>43 241 947</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	39 948 000	39 948 000
Summa	<u>39 948 000</u>	<u>39 948 000</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	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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	47 750	47 200
Revisorsarvode	5 650	5 600
Anställda och övriga	22 489	9 945
Sociala kostnader	16 784	16 481
Summa	92 673	79 226

Not 1 är en specifikation av löner och arvoden i not 3.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	5 275 428	5 121 852
Hyror	231 273	223 586
Övriga intäkter	110 660	-
Summa	5 617 361	5 345 438

Övriga intäkter avser ersättning för värme- och vattenförbrukning.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	146 468	157 891
Uppvärmning	648 274	647 812
Vatten	203 856	184 320
Renhållning	93 600	95 226
Fastighetsservice	685 942	779 415
Försäkring	55 886	54 772
Kommunikation	57 190	66 744
Områdesservice	95 230	119 069
Förvaltning	100 177	92 195
Garagekostnader	179 146	179 146
Medlemsverksamhet	56 082	96 056
Löner och arvoden	92 673	79 226
Summa	2 414 524	2 551 872

Kostnaden för områdesservice har minskat då föreningen tecknat ett avtal med lägre pris på bevakningen som ingår i denna post. Kostnaden för kommunikation har minskat då föreningen även här tecknat ett avtal med lägre pris på kabel-tv. Kostnaden för medlemsverksamhet har minskat då föreningen hade en 25-årsfest förra året.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll diverse	172 018	238 662
Löpande underhåll hissar	62 771	34 880
Löpande underhåll tvättstuga	40 112	-
Löpande underhåll vatten/avlopp	20 280	92 919
Löpande underhåll värme/ventilation	147 302	257 758
Löpande underhåll utemiljö	51 854	11 773
Löpande underhåll belysning	33 921	242
Summa	528 258	636 234

Not 5 Kommunal fastighetsavgift

Föreningens fastigheter är taxerade som både hyreshus och småhus.

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas för år 2013 med det lägsta beloppet av 1 210 kr per lägenhet och år eller 0,30 % av taxeringsvärdet för hyreshusenheten och med 7 074 kr per lägenhet och år eller 0,75 % av taxeringsvärdet för småhusenheten. För Brf Sköldmön är 1 210 kr/per lägenhet och år för hyreshusenheten och 0,75 % av taxeringsvärdet för en värderingsenhet för småhusen det lägsta värdet och 7 074 kr/småhus det lägsta värdet för de andra värderingsenheterna. Fastighetsavgiften för hyreshus år 2012 var 1 365 kr per lägenhet respektive 6 825 kr per småhus.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	7 925	7 625
Föreningsvald revisor	5 650	5 600
Summa	13 575	13 225

Not 6 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	15 062	19 604
Summa	15 062	19 604

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	1 234 991	1 335 864
Övriga finansiella kostnader	-	435
Summa	1 234 991	1 336 299

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
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>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 597 980	-2 374 865
- Årets avskrivning enligt plan	-240 215	-223 115
	<u>-2 838 195</u>	<u>-2 597 980</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	40 600 131	40 840 346
varav byggnader	37 876 131	38 116 346
varav mark	2 724 000	2 724 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2046.

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	328 858	328 858
	<u>328 858</u>	<u>328 858</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-115 101	-98 658
- Årets avskrivning enligt plan	-16 443	-16 443
	<u>-131 544</u>	<u>-115 101</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	197 314	213 757

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	19 000 000	6 400 000	25 400 000
Hyreshus lokaler	102 000	-	102 000
Summa	35 215 000	22 315 000	57 530 000

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 705	2 705
-Nyanskaffningar	3 495	-
	<u>6 200</u>	<u>2 705</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 705	-2 705
-Årets avskrivning enligt plan	-699	-
	<u>-3 404</u>	<u>-2 705</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	2 796	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter HSB Nordvästra Skåne	14 973	19 128
ComHem-avgift	14 110	13 736
Fastighetsförsäkring	-	55 886
Garagekostnader	40 766	30 624
Summa	69 849	119 374

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	3 098 852	980 932	201 844
Disposition enligt stämmobeslut				201 844	-201 844
Reservering till fond			910 000	-910 000	
lanspråktagande av fond			-527 683	527 683	
Årets resultat					387 713
Vid årets slut	2 252 200	366 800	3 481 169	800 459	387 713

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-12-31	2012-12-31
SBAB	3,83 %	2013-11-08	2013-11-08	-	3 700 000
SBAB	3,45 %	2015-12-04	2015-12-04	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,49 %	2014-03-01	2014-03-01	6 107 470	6 177 478
Nordea Hypotek	2,83 %	3-månader	3-månader	-	1 887 500
Swedbank Hypotek	3,55 %	2016-11-24	2016-11-24	4 272 000	4 292 000
Stadshypotek AB	2,40 %	2014-03-01	2014-03-01	1 857 503	-
Swedbank Hypotek	3,38 %	2019-09-25	2019-09-25	3 625 000	-
Swedbank Hypotek	2,95 %	2017-10-25	2017-10-25	2 677 500	2 687 500
Stadshypotek AB	4,40 %	2015-03-01	2015-03-01	6 107 522	6 177 514
Stadshypotek AB	3,04 %	2018-03-01	2018-03-01	7 186 414	7 355 168
Summa				34 833 409	35 277 160

Under räkenskapsåret 2014 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 6 107 470 kr som förfaller 2014-03-01 har vid detta datum bundits i 3 månader till räntan 2,04 %. Lånet på 1 857 503 kr som förfaller 2014-03-01 har omplacerats till räntan 2,42 % till 2017-03-01.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	48 020 000	48 020 000
Varav i eget förvar	-8 072 000	-8 072 000
Summa	39 948 000	39 948 000

I eget förvar betyder att inteckningarna för närvarande inte är pantsatta som säkerhet till kreditinstitut.

Not 14 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	51 703	51 703
Uttag under året	-17 258	-
Vid årets slut	34 445	51 703

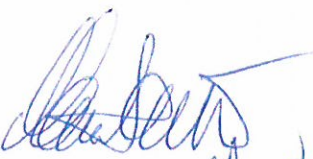
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter och hyror	389 211	347 790
Räntekostnader	76 460	72 334
BoRevision	7 925	7 625
Fjärrvärmekostnad	98 692	-
Vattenkostnad	17 018	-
Elkostnad	8 943	-
Renhållningsavgift	7 819	-
Summa	606 068	427 749

Underskrifter

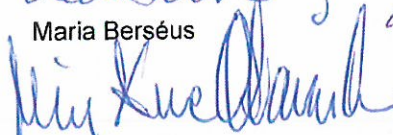
Helsingborg, 2014-03-31.


Clas Klefsäter

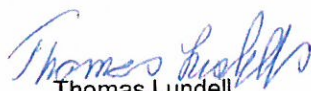

Maria Berséus


Marie Nielsen

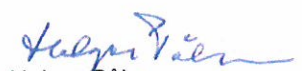

Per Persson


Nils-Arne Månsson


Daniel Renco


Thomas Lundell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-09-07.


Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköldmön i Helsingborg, organisationsnummer 716407-2154.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköldmön i Helsingborg för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. 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 2013-01-01 - 2013-12-31 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 Sköldmön i Helsingborg år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. *K*

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 08/04 2014


.....

Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor


.....

Afrodită Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se