

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Sköldmön

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

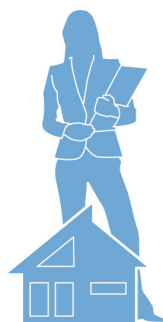
Bostadsrättsföreningen

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.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto "Det ska märkas att det är HSB!". Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välsmakad bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sköldmön i Helsingborg, 716407-2154 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1986. Föreningen äger fastigheterna Kvädet 2 och 3 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Bärnstensgatan. Föreningen har 77 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 6500 m². Föreningen har 51 garage (varav 32 st hyrs av Brf Runan och 10 st av Helsingborgs stad) och 36 parkeringsplatser.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 28 st
- 3 rum & kök, 26 st
- 4 rum & kök, 11 st
- 5 rum & kök, 12 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning har utförts av styrelsen 2014-06-02. Vid besiktningen upptäcktes att det fanns sättningar i plattbeläggning, målningsbehov av utemöbler, plattbeläggning i behov av högtryckstvättning, trasig dörrkarm källare, dåliga vindskenor på miljörum samt snöröjningsskador på kantstenar.

Under året har följande större åtgärder utförts:

Föreningen har påbörjat utbyte av ventilationsaggregat i radhusen. Energioptimering av fastigheten.

För de närmaste åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Byte av läckande hängrännor Bärnstensgatan 36-38
- Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat i radhusen
- Byte av murket trä i takfot på Bärnstensgatan 36 (ev. fler hus)
- Omläggning av asfalt på parkeringsytor

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tkr):

- 2015-2016: 2 667 tkr
- 2017-2018: 2 653 tkr
- 2019-2020: 13 038 tkr (fönster)
- 2021-2022: 1 157 tkr
- 2023-2024: 1 170 tkr

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 136 158 kr. Förra året var resultatet 387 713 kr.

Nettoomsättningen uppgår till 5 609 114 kr och är något högre än föregående år.

I posten drift ingår numera även kostnaden för löpande underhåll. För 2014 har kostnaden varit ca 260 000 kr lägre och det är framförallt lägre kostnad för löpande underhåll och uppvärmning. För fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll uppgår till ca 570 000 kr och avser byte av ventilationsaggregat. Övriga externa kostnader är något lägre än föregående år.

Avskrivningarna är högre än föregående år och beror på att föreningen från och med årets bokslut skriver av byggnaden samt om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan. Avskrivningarna blir därmed drygt 640 000 kr högre. Räntekostnaderna är drygt 116 000 kr lägre än föregående år.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 106608 kr, jämfört med 5 396 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Vid årets ingång hade föreningen 1 985 262 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 2 842 188 kr.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2% fr o m 2015-01-01.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar. Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Classe Klevsäter, ordförande
Nils-Arne Månsson, vice ordförande
Marie Nielsen, sekreterare
Per Persson
Daniel Renco
Thomas Lundell
Ann-Charlott Svensson

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

Revisorer har varit Holger Pålsson, vald vid föreningsstämman, och revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Classe Klevsäter med Nils-Arne Månsson som suppleant.

Valberedningen har varit Maria Berséus (sammanställande), Maj Persson och Carina Haraldsson.

Information och medlemsaktiviteter:

- Information till medlemmarna har skett genom Sköldmön News.

Gemensamma aktiviteter med brf Ättekulla, Brf Runan, Brf Eddan:

Grantjänsten har arrangerat årtök, kaffeservering, bussresor samt loppmarknad.

Föreningsmål:

-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.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	5 668	5 617	5 345	5 234
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	388	202	388
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	107	5	-492	-62
Soliditet (%)	17	17	16	15
Årsavgift (kr/kvm)	828	812	788	773
Drift (kr/kvm)*	441	481	-	-
Lån (kr/kvm)	5 277	5 359	5 427	5 605
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 484	9 726	9 125	8 716

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 6 500 kvm.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

*Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 158 621,00
Årets resultat	136 158,73
Balanseras i ny räkning	1 294 779,73

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 573 114	5 506 701
Övriga rörelseintäkter		95 291	110 660
Summa rörelsens intäkter		5 668 405	5 617 361
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 712 913	-2 973 343
Planerat underhåll		-570 450	-527 683
Övriga externa kostnader	3	-156 090	-158 662
Personalkostnader och arvoden	4	-92 819	-92 674
Avskrivningar		-895 519	-257 357
Summa rörelsens kostnader		-4 427 791	-4 009 719
Rörelseresultat		1 240 614	1 607 642
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	14 936	15 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 119 392	-1 234 991
Summa finansiella poster		-1 104 456	-1 219 929
Resultat efter finansiella poster		136 158	387 713
Årets resultat		136 158	387 713

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	136 158	387 713
Från fond för yttre underhåll*	570 450	527 683
Till fond för yttre underhåll**	-600 000	-910 000
Resultat efter disposition av underhåll	106 608	5 396

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 902 625	40 797 445
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 097	2 796
Summa materiella anläggningstillgångar		39 904 722	40 800 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 905 222	40 800 741
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60 211	110 660
Aktuell skattefordran		2 682	-
Övriga fordringar	10	26 419	24 987
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 842 188	1 985 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	187 634	69 849
Summa kortfristiga fordringar		3 119 134	2 190 758
Summa omsättningstillgångar		3 119 134	2 190 758
SUMMA TILLGÅNGAR		43 024 356	42 991 499

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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		3 510 719	3 481 169
Summa bundet eget kapital		6 129 719	6 100 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 158 621	800 458
Årets resultat		136 158	387 713
Summa fritt eget kapital		1 294 779	1 188 171
Summa eget kapital		7 424 498	7 288 340
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 768 423	34 833 409
Summa långfristiga skulder		33 768 423	34 833 409
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	532 493	-
Leverantörsskulder		738 758	208 677
Aktuella skatteskulder		-	20 560
Övriga skulder	14	35 907	-
Fond för inre underhåll	15	29 384	34 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	494 893	606 068
Summa kortfristiga skulder		1 831 435	869 750
Summa skulder		35 599 858	35 703 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 024 356	42 991 499

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	39 948 000	39 948 000
Summa	39 948 000	39 948 000

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 K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	2,18

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, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 380 920	5 275 428
Hyror	192 194	231 273
	<u>5 573 114</u>	<u>5 506 701</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	95 291	110 660
	<u>95 291</u>	<u>110 660</u>
Summa	5 668 405	5 617 361

Övriga ersättningar avser ersättning för värme- och vattenförbrukning.

Not 2 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	151 411	146 069
Uppvärmning	598 585	648 274
Vatten	204 743	203 856
Renhållning	94 240	93 600
Löpande underhåll	391 977	528 258
Fastighetsservice	598 745	685 942
Fastighetsförsäkring	59 048	55 886
Kommunikation	56 440	55 185
Förvaltning	274 835	274 376
Fastighetsavgift	282 889	281 897
Summa	2 712 913	2 973 343

Föreningens fastighet är taxerad som både hyreshus och småhus.

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas för år 2014 med det lägsta beloppet av 1 217 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 7 112 kr/småhus det lägsta värdet för de andra värderingsenheterna.

Fastighetsavgiften för hyreshus år 2013 var 1 217 kr per lägenhet respektive 7 074 kr per småhus.

Löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	177 531	172 018
Löpande underhåll hissar	59 897	62 771
Löpande underhåll tvättstugor	7 089	40 112
Löpande underhåll vatten/avlopp	42 983	20 280
Löpande underhåll värme/ventilation	85 687	147 302
Löpande underhåll utemiljö	5 983	51 854
Löpande underhåll belysning	12 807	33 921
Summa	391 977	528 258

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förvaltningskostnader	90 435	92 651
Telefon	2 016	2 005
Arvode extern revisor	8 088	7 925
Medlemsavgifter	55 551	56 081
Summa	156 090	158 662

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lön	21 830	22 490
Styrelsearvoden	49 100	47 750
Föreningsvald revisor	5 650	5 650
Sociala kostnader	16 239	16 784
Summa	92 819	92 674

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	14 936	15 062
Summa	14 936	15 062

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	1 117 567	1 234 991
Övriga finansiella kostnader	1 825	-
Summa	1 119 392	1 234 991

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 464 858	42 464 858
Avgår erhållna bidrag	-1 421 674	-1 421 674
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 043 184	41 043 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 969 739	-2 713 081
Årets avskrivningar	-894 820	-256 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 864 559	-2 969 739
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 724 000	2 724 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 724 000	2 724 000
Utgående redovisat värde	39 902 625	40 797 445
varav byggnader	37 178 625	38 073 445
varav mark	2 724 000	2 724 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 894 820 kr, föregående år var motsvarande 240 215 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick installation av 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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200	2 705
Årets anskaffningar		3 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 200	6 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 404	-2 705
Årets avskrivningar	-699	-699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 103	-3 404
Utgående redovisat värde	2 097	2 796

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	24 165	24 987
Övrig kortfristig fodran	2 254	
Summa	26 419	24 987

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	57 740	-
Ränta avräkning HSB NV Skåne	14 783	14 973
Com Hem	14 254	14 110
Garagekostnader	58 949	40 766
Värme	5 634	
Fastighetsskötsel	36 274	-
Summa	187 634	69 849

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 252 200	366 800	3 481 169	800 459	387 713
Disposition enligt stämmobeslut				387 713	-387 713
Till fond för yttre underhåll			600 000	-600 000	
Från fond för yttre underhåll*			-570 450	570 450	
Årets resultat					136 158
Vid årets slut	2 252 200	366 800	3 510 719	1 158 622	136 158

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2014-12-31	2013-12-31
SBAB	3,45%	2015-12-04	2015-12-04	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	1,52%	3 månaders	3 Månaders	6 014 968	6 107 470
Swedbank Hypotek	3,55%	2016-11-24	2016-11-24	4 252 000	4 272 000
Stadshypotek	2,4%	2015-03-02	2015-03-02	1 817 504	1 857 503
Swedbank Hypotek	3,38%	2019-09-25	2019-09-25	3 525 000	3 625 000
Swedbank Hypotek	2,95%	2017-10-25	2017-10-25	2 667 500	2 677 500
Stadshypotek	4,40%	2015-03-01	2015-03-01	6 037 530	6 107 522
Stadshypotek	3,04%	2018-03-01	2018-03-01	6 986 414	7 186 414
Summa				34 300 916	34 833 409

varav kortfristig del 532 493 443 751

varav långfristig del 33 768 423 34 833 409

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	48 020 000	48 020 000
Varav obelånade	-8 072 000	-8 072 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 948 000	39 948 000

Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	31 638	-
Jourersättning	2 109	
Övriga skulder	2 160	
Summa	35 907	-

Not 15 Fond för inre underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	34 445	51 703
Uttag under året	-5 061	-17 258
Vid årets slut	29 384	34 445

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

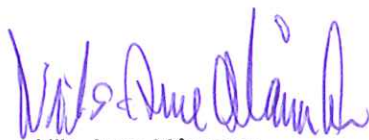
	2014-12-31	2013-12-31
Elavgifter	4 307	8 943
Fjärrvärmeavgift	-	98 692
Vattenavgift	-	17 018
Renhållningsavgift	-	7 819
Arvode BoRevision AB	8 088	7 925
Räntekostnader lån	86 493	76 460
Förutbetalda avgifter och hyror	396 005	389 211
Summa	494 893	606 068

Underskrifter

Helsingborg, 2015- 04- 13



Classe Klevsäter



Nils-Arne Månsson



Marie Nielsen



Daniel Renco



Per Persson



Thomas Lundell



Ann-Charlott Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 04- 15 .



Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköldmön i Helsingborg för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2014 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 för år 2014.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 15/4 - 2015



Holger Pålsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

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

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se