



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Vikingstrand

i Helsingborg



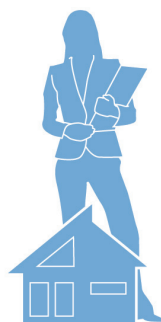
Bostadsrättsföreningen

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.



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.

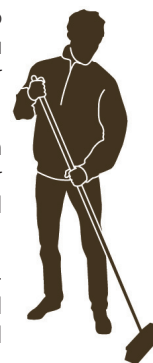
www.hsbhbg.se

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 välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektleddning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



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

Styrelsen för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg, org.nr 716438-4070, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ratten 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Drottninggatan 248-252.

Inflyttning skedde under år 1993. Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 009 m².

Till lägenheterna ingår en garageplats per hushåll. Föreningen har också 3 gästparkeringar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	9 st
3 rum & kök,	19 st
4 rum & kök,	9 st
5 rum & kök,	1 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen samt av professionell besiktningsman från HSB. Vid besiktningarna konstaterades att fastigheten var i gott skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Fasadrenovering.

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter resultatdisposition är ca -475 000 kr vilket är ca 529 000 kr lägre än föregående år. Främsta anledningen till att resultatet är lägre är högre avskrivningskostnader då restvärdesavskrivning gjorts på byggnaden för fasaderna.

Årets intäkter

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) har ökat med ca 168 000 kr vilket beror på att föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % 2013-01-01.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 17 000 kr jämfört med föregående år och flera poster har förändrats något under året, för mer info se not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har minskat med ca 76 000 kr och denna post kan variera stort från år till år då denna post består av oplanerade underhållsåtgärder. För mer info se not 4.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 1 559 000 kr högre jämfört med 2012 och denna post styrs till största delen av underhållsplanen. I år har en del av fasadåtgärderna bokats som planerat underhåll, för mer info se not 9. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften är högre än förra året då föreningens garage numera är taxerade, se not 5.

Avskrivningarna har ökat med ca 743 000 kr främst eftersom en restvärdesavskrivning gjorts på föreningens byggnad för utrangering av fasad men också p.g.a. att föreningen numera skriver av på en del av fasadåtgärderna.

Räntekostnaderna är ca 58 000 kr lägre jämfört med föregående år vilket beror på att föreningen placerade om ett lån med relativt hög ränta under förra året till en lägre ränta och nu har den lägre räntan gällt ett helt år.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 50 000 kr högre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2013-12-31

Likvida medel uppgår till ca 2 222 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var ca 2 350 000 kr.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 505	3 337	3 348	3 213
Årets resultat, tkr	-1 500	539	29	368
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-475	54	-11	378
Fond för yttre underhåll, tkr	1 402	2 426	1 942	1 912
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 160	1 105	1 083	1 062
Driftskostnader, kr/kvm	357	351	345	384
Räntekostnader, kr/kvm	263	282	324	285
Lån, kr/kvm	8 651	8 125	8 259	8 376
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	-	-

Inget överlåtelsevärde anges för år 2013 då ingen överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum) och inte heller för år 2010, 2011 och 2012 då endast 1 överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade de kommande 5-10 åren.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet/investeringarna till följande:

2014-2015: 1 151 tkr
2016-2017: 155 tkr
2018-2019: 1 601 tkr
2020-2021: 249 tkr
2022-2023: 8 269 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 höjningen uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 1 183 kr/kvm.

Två av föreningens lån ska omplaceras under nästa räkenskapsår. Nuvarande ränta är 3,66 % och beloppet är 5 700 000 kr för det ena lånet och nuvarande ränta är 2,32 % och beloppet är 1 706 637 kr för det andra lånet.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att bevara fastighetens värde.
- Att vara en bra fastighetsägare.
- Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden.
- Öka överlåtelsevärden mer än likvärdiga föreningar.
- Att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden

Målen ska uppnås genom att föreningen förvaltas i enlighet med uppsatta mål.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Lennart Johansson, ordförande
	Lars Olofsson, vice ordförande
	Maj Bengtsson Fredriksson, sekreterare
	John Hagman
	Jan Lindeblad

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maj Bengtsson Fredriksson, John Hagman och Jan Lindeblad.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Schultz med Gitte T Andersen som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lennart Johansson med Lars Olofsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Persson (sammankallande), Bo Nilsson och Claes Backe.

Övrigt

Studieorganisatör har varit John-Erik Hagman.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Informationsbrev har utgått från Cowi angående fasadrenoveringen den 3/3, 8/3, 17/4 och 16/7.

Informationsbrev från styrelsen den 18/6 angående styrelsens sammansättning och om fasadrenoveringen. Den 29/10 om att fasadrenoveringen är avslutad mm.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft 13 trivselkvällar under 2013. 2 soppkvällar, 1 allsångskväll, 2 högläsningsskvällar, 2 frågesportskvällar, 1 grillkväll och en avslutningskväll med förtäring. Totalt 196 besökare vilket gör ett genomsnitt på 15 personer per tillfälle. Vi har också haft adventskaffe då 25 personer deltog.

Disp. av bolagets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 133 046,36
Årets resultat	-1 499 583,41
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 633 462,95

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	3 504 819	3 336 854
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-1 073 421	-1 056 741
Löpande underhåll	4	-102 541	-178 344
Planerat underhåll		-1 724 476	-165 620
Fastighetsavgift	5	-72 210	-51 870
Avskrivningar		-1 254 365	-511 265
		-4 227 013	-1 963 840
Rörelseresultat		-722 194	1 373 014
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 947	16 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-792 337	-850 576
Resultat före skatt		-1 499 584	538 590
Årets resultat		-1 499 583	538 590

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	-1 499 583	538 590
Ianspråktagande ur Fond för yttre underhåll	1 724 476	165 620
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-700 000	-650 000
Resultat efter disposition av underhåll	-475 107	54 210

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		38 835 535	39 977 400
Om- och tillbyggnader		1 387 500	10 094
		<u>40 223 035</u>	<u>39 987 494</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		40 223 535	39 987 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 215 635	2 345 273
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	1 500
Övriga fordringar		3 243	6 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 180	51 748
		<u>2 242 058</u>	<u>2 405 497</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	6 496	5 000
Summa omsättningstillgångar		2 248 554	2 410 497
SUMMA TILLGÅNGAR		42 472 089	42 398 491

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	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 336 812	11 336 812
Upplåtelseavgifter		1 475 200	1 475 200
Fond för yttre underhåll		1 401 815	2 426 291
		<u>14 213 827</u>	<u>15 238 303</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 133 046	1 569 981
Årets resultat		-1 499 583	538 590
		<u>1 633 463</u>	<u>2 108 571</u>
Summa eget kapital		<u>15 847 290</u>	<u>17 346 874</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	26 029 963	24 447 463
		<u>26 029 963</u>	<u>24 447 463</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104 798	138 243
Fond för inre underhåll	15	63 646	70 900
Skatteskulder		23 282	2 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	403 110	392 069
		<u>594 836</u>	<u>604 154</u>
Summa skulder		<u>26 624 799</u>	<u>25 051 617</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 472 089</u>	<u>42 398 491</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	30 178 000	30 178 000
Summa	<u>30 178 000</u>	<u>30 178 000</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Rak	81
-Ombyggnader	Rak	10

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 en dom 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. Föreningen har ett underskott sedan tidigare schablonbeskattning som uppgår till 10 363 266 kr.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	44 996	43 998
Anställda och övriga	8 700	7 480
Sociala kostnader	7 488	2 872
Summa	61 184	54 350
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

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	3 490 428	3 324 264
Hyror (Fiskarstugan)	8 200	10 200
Övriga intäkter	6 191	2 390
Summa	3 504 819	3 336 854

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	94 407	88 471
Uppvärmning	340 017	340 014
Vatten	76 479	75 200
Renhållning	63 696	67 051
Fastighetsservice	175 158	165 665
Försäkring	28 600	28 027
Kommunikation	35 947	42 816
Förvaltning	175 931	172 366
Medlemsverksamhet	22 002	22 781
Löner och arvoden	61 184	54 350
Summa	1 073 421	1 056 741

För specifikation av löner och arvoden se not 1. Kostnaden för fastighetsservice har ökat p.g.a. mer materialinköp, indexjustering av avtalet samt mer inköp av extratjänster som t.ex. snöröjning.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Löpande underhåll allmänt	44 033	46 908
Löpande underhåll hissar	4 725	-
Löpande underhåll tvättstugor	13 818	2 075
Löpande underhåll vatten/avlopp	2 026	96 435
Löpande underhåll värme/ventilation	7 996	14 420
Löpande underhåll utemiljö	14 881	4 606
Löpande underhåll belysning	15 062	13 900
Vid årets slut	102 541	178 344

Not 5 Fastighetsavgift

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.

Den kommunala avgiften för bostäder är år 2013 1 210 kr per lägenhet men högst 0,3 % av taxeringsvärdet, föreningen betalar 1 210 kr per lägenhet. År 2012 var den kommunala avgiften 1 365 kr per lägenhet men högst 0,4 % av taxeringsvärdet. Föreningens kommunala avgift år 2012 var 1 365 kr per lägenhet.

Under året har föreningens garage blivit taxerat som lokal och på detta betalas 1 % i taxeringsvärde.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	7 925	7 625
Föreningsvald revisor	6 200	5 480
Summa	14 125	13 105

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	14 947	16 152
Summa	14 947	16 152

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	792 337	848 796
Övriga finansiella kostnader	-	1 780
Summa	792 337	850 576

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	48 338 000	48 338 000
- Avgår erhållna bidrag	-4 038 111	-4 038 111
- Restvärdesavskrivning fasader	-796 200	-
- Mark	2 640 000	2 640 000
	<u>46 143 689</u>	<u>46 939 889</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 562 489	-2 091 724
- Återför avskrivningar fasader	125 100	-
- Årets avskrivning enligt plan	-470 765	-470 765
	<u>-2 908 154</u>	<u>-2 562 489</u>
Akkumulerade avskrivningar över plan:		
- Vid årets början	-4 400 000	-4 400 000
	<u>-4 400 000</u>	<u>-4 400 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	38 835 535	39 977 400
varav byggnader	36 195 535	37 337 400
varav mark	2 640 000	2 640 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2072.

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Värmeanläggning	405 000	405 000
-Nyanskaffningar		
Fasader	1 500 000	-
	<u>1 905 000</u>	<u>405 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-405 000	-364 500
-Årets avskrivning enligt plan	-112 500	-40 500
	<u>-517 500</u>	<u>-405 000</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 387 500	-

Pågående nyanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	10 094	-
Årets anskaffningar	2 938 612	10 094
Överfört till om- och tillbyggnader	-1 500 000	-
Kostnadsfört som underhåll	-1 448 706	-
Vid årets slut	-	10 094

Överföringen till övriga om- och tillbyggnader avser fasadåtgärder.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	27 000 000	16 400 000	43 400 000
Hyreshus lokaler	2 623 000	-	2 623 000
Summa	29 623 000	16 400 000	46 023 000

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
Försäkringspremier	-	28 600
KabelTV-avgift	8 250	8 037
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	14 930	15 111
Summa	23 180	51 748

Not 12 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	6 496	5 000
Summa	6 496	5 000

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	11 336 812	1 475 200	2 426 291	1 569 980	538 590
Disposition enligt stämmobeslut				538 590	-538 590
Reservering till fond			700 000	-700 000	
Anspråktagande av fond			-1 724 476	1 724 476	
Årets resultat					-1 499 583
Vid årets slut	11 336 812	1 475 200	1 401 815	3 133 046	-1 499 583

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindningstid	Bindning lån	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,08%	2018-01-25	2018-01-25	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	3,40%	2017-03-24	2017-03-24	5 895 000	5 915 000
Nordea Hypotek AB	2,84%	3-månader	3-månader	-	1 874 142
Nordea Hypotek AB	2,32%	2014-03-01	2014-03-01	1 706 637	-
Nordea Hypotek AB	2,84%	3-månader	3-månader	-	1 838 321
Stadshypotek AB	3,66%	2014-06-01	2014-06-01	5 700 000	5 820 000
Swedbank hypotek AB	3,23%	2015-09-25	2015-09-25	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,49%	2015-03-01	2015-03-01	1 728 326	-
Stadshypotek AB	2,38%	3-månader	3-månader	2 000 000	-
Summa				26 029 963	24 447 463

Under räkenskapsåret 2013 ska 490 000 kr amorteras varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 490 000 kr årligen.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 680 000	42 680 000
Varav i eget förvar	-12 502 000	-12 502 000
Summa	30 178 000	30 178 000

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

Not 15 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	70 900	79 463
Uttag under året	-7 254	-8 563
Vid årets slut	63 646	70 900

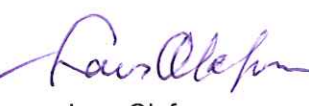
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

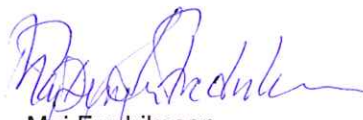
	2013-12-31	2012-12-31
Revisionsarvoden	13 925	13 625
Styrelsearvoden och sociala avgifter	51 500	49 000
Räntekostnader lån	96 549	84 723
Förutbetalda avgifter och hyror	241 136	244 721
Summa	403 110	392 069

Underskrifter

Helsingborg, 2014-04-17.


Lennart Johansson


Lars Olofsson


Maj Fredriksson


John Hagman


Jan Lindeblad

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-18.


Jan Schultz
Av föreningen vald revisor


Afrodită Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg, organisationsnummer 716438-4070.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingstrand 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 Vikingstrand 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.

10

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 18/09 2014



Jan Schultz
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

[illegible]

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