

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Vikingstrand

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg, 716438-4070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1993. Föreningen äger fastigheten Ratten 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Drottninggatan 248-252.

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 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig 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.

Endast normalt underhåll har utförts under året

Föreningen planerar att byta Aluminiumföster samt byta hissar 2023

Ekonomi

Årets resultat efter resultatdisposition är ca 320 000 kr jämfört med ca 142 000 kr föregående år. Främsta anledningen till den stora skillnaden på resultatet är sänkta räntekostnader.

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Driftskostnaderna ligger ca 45 000 kr högre än förra året och det beror på ökade kostnader för löpande underhåll. Kostnaden för löpande underhåll varierar ofta från år till år.

Kostnaden för planerat underhåll är ca 182 000 kr lägre än förra året, denna kostnad varierar från år till år beroende på vilket planerat underhåll föreningen har. I år har kostnaden framför allt varit renovering av takaltan samt hissbesiktning. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften ligger på ungefär samma nivå som förra året.

Avskrivningarna ligger något lägre än föregående år, vilket beror på en justering i komponentmallen som gjordes 2014.

Räntekostnaderna är ca 132 000 kr lägre jämfört med föregående år vilket beror på lägre marknadsräntor.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 550 000 kr och är 150 000 kr lägre än förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2015-12-31

Likvida medel uppgår till ca 1 726 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var ca 1 456 000kr.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och uppgår i genomsnitt till 1 183 kr/kvm.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 26 augusti 2015 då nya stadgar antogs, där deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Lennart Johansson, ordförande
	Lars Olofsson, vice ordförande
	Maj Persson, sekreterare
	Jan Lindeblad
	Claes-Göran Backe
	John-Erik Hagman

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

Revisorer

Revisorer har varit Bo Nilsson, vald 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 Persson och Gullan Sjunnesson.

Övrigt

Studieorganisatör har varit John-Erik Hagman.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Informationsbrev från styrelsen har delats ut i mars, september och december.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft 20 aktivitetstillfällen har samlat totalt 317 deltagare, t ex musik och allsång, soppkvällar, högläsning, vinprovning, frågesport, grillfest och adventsfest.

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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 572	3 569	3 505	3 337
Resultat efter finansiella poster (tkr)	731	521	-1 500	539
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	320	142	-475	54
Soliditet (%)	42	40	37	41
Årsavgift (kr/kvm)	1 183	1 183	1 160	1 105
Drift (kr/kvm)*	368	346	357	-
Lån (kr/kvm)	7 546	7 909	8 651	8 259
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	30 415	31 366	-	-

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

Under året har tre överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum)

Inga överlåtelsevärden anges för 2013 då inga överlåtelser skett (enligt inflyttningsdatum) och 2011 och 2012 har endast en överlåtelse skett (per inflyttningsdatum)

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 tre år.

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 364 197,00
Årets resultat	730 993,62
Balanseras i ny räkning	2 095 190,62

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 571 480	3 569 080
Övriga rörelseintäkter		200	62 023
Summa rörelsens intäkter		3 571 680	3 631 103
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 108 612	-1 063 754
Planerat underhåll		-139 109	-320 884
Övriga externa kostnader	3	-141 838	-133 326
Personalkostnader och arvoden	4	-52 243	-57 387
Avskrivningar		-774 089	-785 214
Summa rörelsens kostnader		-2 215 891	-2 360 565
Rörelseresultat		1 355 789	1 270 538
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 983	10 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-628 779	-760 576
Summa finansiella poster		-624 796	-749 797
Resultat efter finansiella poster		730 993	520 741
Årets resultat		730 993	520 741

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	730 993	520 741
Från fond för yttre underhåll*	139 109	320 884
Till fond för yttre underhåll**	-550 000	-700 000
Resultat efter disposition av underhåll	320 102	141 625

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 663 732	39 437 821
Summa materiella anläggningstillgångar		38 663 732	39 437 821
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 664 232	39 438 321
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	21 352	22 156
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 661 012	1 445 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	38 353	48 311
Summa kortfristiga fordringar		1 720 717	1 515 623
<i>Kassa och bank</i>	11	6 462	10 906
Summa omsättningstillgångar		1 727 179	1 526 529
SUMMA TILLGÅNGAR		40 391 411	40 964 850

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 336 812	11 336 812
Upplåtelseavgifter		1 475 200	1 475 200
Fond för yttre underhåll		2 191 822	1 780 931
Summa bundet eget kapital		15 003 834	14 592 943
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 364 197	1 254 347
Årets resultat		730 993	520 741
Summa fritt eget kapital		2 095 190	1 775 088
Summa eget kapital		17 099 024	16 368 031
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	22 019 992	23 308 310
Summa långfristiga skulder		22 019 992	23 308 310
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		686 660	490 000
Leverantörsskulder		114 872	253 281
Aktuella skatteskulder		18 675	41 392
Fond för inre underhåll	14	41 861	62 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	410 327	441 271
Summa kortfristiga skulder		1 272 395	1 288 509
Summa skulder		23 292 387	24 596 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 391 411	40 964 850

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	30 178 000	30 178 000
Summa	30 178 000	30 178 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har 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.

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,73

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 560 280	3 560 280
Hyror	11 200	8 800
	<u>3 571 480</u>	<u>3 569 080</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	200	62 023
	<u>200</u>	<u>62 023</u>
Summa	3 571 680	3 631 103

Under 2014 fick föreningen försäkringsersättning för påkörd mur samt stormskada.

Not 2 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	82 468	81 366
Uppvärmning	340 018	340 018
Vatten	71 581	72 614
Renhållning	51 981	54 047
Löpande underhåll	188 837	137 854
Fastighetsservice	236 694	242 262
Fastighetsförsäkring	29 274	29 919
Kommunikation	33 348	33 000
Förvaltning	947	198
Fastighetsavgift	73 464	72 476
Summa	1 108 612	1 063 754

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2015 uppgår till 1 243 kr föregående år var det 1 217 kr. För Brf Vikingstrand beräknas fastighetsavgiften på maxbeloppet per lägenhet. Föreningens garage är taxerat som lokal och på detta betalas 1% av taxeringsvärdet.

Löpande underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	64 879	102 823
Löpande underhåll hissar	33 766	5 944
Löpande underhåll tvättstugor	2 849	722
Löpande underhåll vatten/avlopp	34 594	8 062
Löpande underhåll värme/ventilation	12 524	2 924
Löpande underhåll utemiljö	40 225	11 241
Löpande underhåll belysning	-	6 138
Summa	188 837	137 854

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kreditupplysning	400	-
Kontorsmaterial	919	108
Förvaltningskostnader	104 759	94 406
Telefon	3 976	3 798
Arvode extern revisor	8 313	11 838
Medlemsavgifter	23 471	23 176
Summa	141 838	133 326

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lön	2 500	-
Styrelsearvoden	44 400	44 500
Föreningsvald revisor	-1 550	-
Övriga arvoden	1 500	4 000
Sociala kostnader	5 393	8 887
Summa	52 243	57 387

Under kontot föreningsvald revisor ligger en ombokning från tidigare års upplupet revisionsarvode som ej betalats ut pga att uppdraget ej utfördes.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	3 983	10 779
Summa	3 983	10 779

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	628 779	757 576
Övriga finansiella kostnader	-	3 000
Summa	628 779	760 576

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 446 800	49 446 800
-Avgår erhållna bidrag	-4 038 111	-4 038 111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	45 408 689	45 408 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 610 868	-7 825 654
- Årets avskrivningar	-774 089	-785 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 384 957	-8 610 868
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 640 000	2 640 000
Utgående redovisat värde	38 663 732	39 437 821
varav byggnader	36 023 732	36 797 821
varav mark	2 640 000	2 640 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	27 000	16 400 000	43 400 000
Hyreshus lokaler	2 623 000	-	2 623 000
Summa	2 650 000	16 400 000	46 023 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	21 352	22 156
Summa	21 352	22 156

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	29 547	29 274
Ränta avräkning HSB NV Skåne	3 973	10 700
Kabel-Tv avgift	4 833	8 337
Summa	38 353	48 311

Not 11 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	6 462	10 906
Summa	6 462	10 906

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 336 812	1 475 200	1 780 931	1 254 347	520 741
Disposition enligt stämmobeslut				520 741	-520 741
Till fond för yttre underhåll			550 000	-550 000	
Från fond för yttre underhåll*			-139 109	139 109	
Årets resultat					730 993
Vid årets slut	11 336 812	1 475 200	2 191 822	1 364 197	730 993

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,08%	2018-01-25	2018-01-25	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,40%	2017-03-24	2017-03-24	5 855 000	5 875 000
Swedbank Hypotek	0,65%	2016-09-23	2016-09-23	4 470 000	5 000 000
Stadshypotek	2,69%	2019-06-01	2019-06-01	4 460 000	4 580 000
Stadshypotek	0,95%	2016-03-02	2016-03-02	621 636	821 636
Stadshypotek	1,52%	2020-03-01	2020-03-01	1 433 336	1 588 334
Stadshypotek	1,05%	2016-01-07	2016-04-07	1 866 680	1 933 340
Summa				22 706 652	23 798 310
varav kortfristig del				686 660	490 000
varav långfristig del				22 019 992	23 308 310

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	42 680 000	42 680 000
varav i eget förvar	-12 502 000	-12 502 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 178 000	30 178 000

Not 14 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	62 565	63 646
Uttag under året	-20 704	-1 081
Vid årets slut	41 861	62 565

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Arvode BoRevision AB	8 313	11 838
Arvoden styrelse och revisor	56 450	58 500
Räntekostnader lån	63 396	90 931
Förutbetalda avgifter och hyror	282 168	280 002
Summa	410 327	441 271

Underskrifter

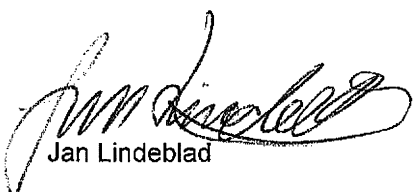
Helsingborg, 2016-05-12.


Lennart Johansson


Lars Olofsson


Maj Persson


Claes-Göran Backe


Jan Lindeblad


John-Erik Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-16 .



Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Vikingstrand i Helsingborg för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helmingborg 16/5-2016



Bo Nilsson
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB,
Utsedd av HSB Riksförbund

[illegible]

[illegible]

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen.

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

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne