



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Bostadsrättsförening

Viskan

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.

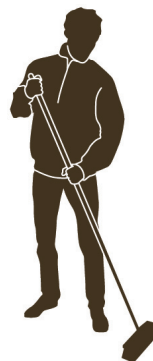
www.hsbhbg.se

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.

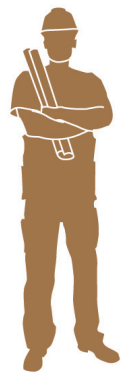
Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

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 Bostadsrättsförening Viskan i Helsingborg, org.nr 743000-1177, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Dagmasken 1, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Viskgatan 4 A-B, 6 A-B, Handelsmansgatan 6 A-B, 8 A-B, 10 A-B samt Tranemansgatan 25 A-B, 27 A-B, 29 A-B.

Första inflyttning skedde under år 1946. Föreningen har 192 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 10 144 m² samt 36 hyresrättslokaler på totalt 363 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 16 st
- 2 rum & kök, 160 st
- 3 rum & kök, 16 st

Under året har 34 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar fram till 2010-12-31 därefter är byggnaderna fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes den 19 juni 2011. Besiktningen utfördes av styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renovering av balkonger hus A + B.
- Injustering av värmesystem samt byte av samtliga radiatorventiler och termostater.
- Inrättande av privat gym för de boende.

Årets resultat och ställning

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 1 153 572 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 656 880 kr. Se kommentarer nedan om enskilda poster.

Årets intäkter

Föreningens totala intäkter har ökat med knappt 650 000 kr vilket främst beror på att föreningen sålt en lägenhet under året för 640 000 kr. Hyresbortfallet har varit något större än förra året och föreningens ränteintäkter har ökat med drygt 10 000 kr vilket beror på att räntan har varit högre under året samt att föreningen har haft ett högre saldo på sitt konto.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med drygt 5 000 kr och den kostnad som har ökat mest är uppvärmningskostnaden. Denna kostnad har ökat med drygt 40 000 kr och detta ser ut att bero på en prisökning. En kostnad som har minskat är förvaltningskostnaden som minskat med ca 55 000 kr vilket bl.a. beror på att föreningen har fått en lägre kostnad för den administrativa förvaltningen. För mer info om övriga poster, se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har minskat med ca 115 000 kr och denna post kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder.

Kostnaden för planerat underhåll har ökat med ca 2 050 000 kr, denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen.

Fastighetsavgiften/-skatten har ökat med ca 110 000 kr eftersom 16 månader är kostnadsförda i år, för mer info se Not 4.

Avskrivningarna har ökat något då föreningen köpt en ny traktor med tillbehör.

Föreningens räntekostnader har ökat med ca 5 000 kr p.g.a. att marknadsräntorna har varit högre under året. Räntebidraget har minskat med ca 10 000 kr.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är densamma som förra året och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2011-08-31

Likvida medel uppgår till 4 067 201 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 4 551 396 kr. Under året har föreningen extraamorterat 1 300 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	6 674	6 041	5 997	5 956
Årets resultat, tkr	-473	1 079	1 381	1 074
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	1 154	657	282	153
Balansomslutning, tkr	14 327	15 656	15 596	14 322
Fond för yttre underhåll, tkr	3 016	4 221	3 121	2 214
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	569	569	569	558
Driftskostnader, kr/kvm	275	274	256	247
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	287	402	297	212
Räntekostnader, kr/kvm	24	23	34	42
Lån, kr/kvm	665	814	882	910
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 581	14 003	13 161	13 549

Efter djupare undersökningar visade det sig att lokalytan varit 59 kvm mindre i årsredovisningen än i verkligheten, fr.o.m. 2009 har ytan ändrats.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:
-Fortsatt renovering av balkonger under 2012.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att låta årsavgifter och hyror vara oförändrade under nästa räkenskapsår.

I december 2011 kommer föreningen att extraamortera ca 1 500 000 kr.

Föreningen har fortsatt god likviditet och ser ut att klara det kommande underhållet med egna medel.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Tryggt boende med låga avgifter på lång sikt genom att föreningen har ekonomin i balans, planerat underhåll samt en realistisk avsättning till underhållsfonden.

Målen ska uppnås genom att:

Fortsätta med ett aktivt styrelsearbete som omfattar bl.a.:

- se över föreningens avtal
- arbeta aktivt med planerat underhåll
- arbeta med driftoptimering
- arbeta med prognoser
- tillse att stadgar och ordningsregler efterlevs

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-02-21. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 219 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Mats Boström, ordförande
	Jan Nyberg, vice ordförande
	Johan Sendelius, sekreterare
	Peter Ohlin
	Fredrik Andersson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Boström, Jan Nyberg och Fredrik Andersson.

Revisorer

Revisorer har varit Carl Janson med Camilla Bengtsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Mats Boström med Jan Nyberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Björn Svärd (sammankallande), Lisbeth Olsson och Martin Nilsson.

Övrigt

Vicevärd har varit Björn Svärd.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Viskbladet med information från styrelsen har utkommit med 3 nummer.
- Löpande information i samband med injustering av värmesystemet och balkongrenoveringen har gått ut till berörda medlemmar under året.
- Vid öppnandet av gymmet anordnades 3 öppna visningar.

Medlemsaktiviteter

- Föreningen bjöd in till ett dignande julbord på Rya Golfkrog till kraftigt reducerat pris. Gemensam transport anordnades och hela 14 medlemmar deltog.
- Möjlighet till individuell gymträning med instruktör har erbjudits, vilket varit mycket uppskattat.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 071 979,44
Årets resultat	-473 168,44
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 598 811,00

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>2010-09-01- 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01- 2010-08-31</i>
Nettoomsättning	2	6 674 246	6 040 613
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-2 887 318	-2 880 863
Löpande underhåll		-96 227	-212 190
Planerat underhåll		-2 626 740	-578 348
Fastighetsavgift/-skatt	4	-342 837	-233 382
Avskrivningar		-849 722	-836 577
		<u>-6 802 844</u>	<u>-4 741 360</u>
Rörelseresultat		-128 598	1 299 253
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 003	12 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-246 085	-229 578
Resultat före skatt		-349 680	1 081 693
Inkomstskatt	8	-123 488	-3 161
Årets resultat		-473 168	1 078 532

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	-473 168	1 078 532
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	2 626 740	578 348
Reservering till Fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	1 153 572	656 880

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>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		1 008 881	1 078 270
Om-och tillbyggnader		9 123 509	9 886 497
Inventarier, verktyg och installationer		61 000	2 000
		<u>10 193 390</u>	<u>10 966 767</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 193 890	10 967 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 067 201	4 551 396
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	1 986
Övriga fordringar	11	21 613	2 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 224	132 450
		<u>4 133 038</u>	<u>4 688 519</u>
<i>Kassa och bank</i>		49	67
Summa omsättningstillgångar		4 133 087	4 688 586
SUMMA TILLGÅNGAR		14 326 977	15 655 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 960	172 960
Fond för yttre underhåll		3 015 958	4 221 046
Ej upplåtna bostadsrätter		-855	-855
		<u>3 188 063</u>	<u>4 393 151</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 071 979	788 359
Årets resultat		-473 168	1 078 532
		<u>2 598 811</u>	<u>1 866 891</u>
Summa eget kapital		5 786 874	6 260 042
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 987 778	8 547 594
		<u>6 987 778</u>	<u>8 547 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		409 133	87 263
Skatteskulder		200 531	33 423
Övriga skulder	15	59 895	95 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	882 766	632 042
		<u>1 552 325</u>	<u>848 217</u>
Summa skulder		8 540 103	9 395 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 326 977	15 655 853

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 12	20 792 000	20 792 000
Summa	20 792 000	20 792 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	6 385	7 373
Summa	6 385	7 373

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	50
-Ombyggnader		10 och 20
-Inventarier, verktyg och installationer		5
-Datorer		3

Fond för yttre underhåll

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

Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enl. föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och disposition ur yttre fond enl. stämmans beslut gällande 2010, samt enl. styrelsens beslut gällande år 2011.

Avsättningar

Avsättning till Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, sker med av styrelsen fastställt belopp.

Likvida placeringar

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

Inkomstskatt

Föreningens kapitalinkomster som inte hör till fastigheten tas upp till beskattning, skattesatsen är 26,3 %.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har haft en manlig heltidsanställd.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Styrelsearvoden	79 820	78 370
Anställda och övriga	250 770	277 144
Vicevärdsarvoden	50 004	50 004
Förändring semesterlöneskuld	6 434	-11 690
Sociala kostnader	130 930	103 864
Summa	517 958	497 692
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>14 141</i>	<i>2 304</i>

Not 2 Nettoomsättning

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Ärsavgifter bostäder	5 768 628	5 768 628
Hyror	208 843	244 140
Övriga avgifter	1 280	3 360
Övriga intäkter	695 495	24 485
Summa	6 674 246	6 040 613

Under 10/11 har föreningen sålt en lägenhet för 640 000 kr som finns redovisad under övriga intäkter.

Not 3 Driftskostnader

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
El	174 248	161 538
Uppvärmning	1 036 642	993 326
Vatten	256 891	260 913
Renhållning	85 586	79 122
Fastighetsservice	132 400	142 091
Förvaltningskostnader	213 458	269 123
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	517 958	497 692
Uttagsskatt	82 140	91 940
Försäkringspremier	66 224	71 129
Kabel-TV avgift	184 738	194 800
Övrigt	137 033	119 189
Summa	2 887 318	2 880 863

I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift till HSB samt föreningens medlemsverksamhet.

Not 4 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. Under 2009 baserades föreningens fastighetsavgift på taxeringsvärdet, men år 2010 fick föreningen ett nytt och högre taxeringsvärde vilket gjorde att maxbeloppet gav en lägre avgift än 0,4 % av det nya taxeringsvärdet. För kalenderåret 2010 uppgick maxbeloppet till 1 277 kr och för år 2011 till 1 302 kr, för Viskan beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Föreningen har brutet räkenskapsår och tidigare har kostnaden för fastighetsavgift och -skatt redovisats för motsvarande period. Enligt rekommendation från Bokföringsnämnden bör inte kostnaden för fastighetsavgift och -skatt periodiseras, vilket innebär att kostnaden från och med i år redovisas per kalenderår. Det här året utgörs därför kostnaden av sexton månader, det vill säga kostnaden för föreningens räkenskapsår samt september till och med december 2011.

Not 5 Ersättning till revisorer

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
BoRevision	12 850	11 788
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	14 350	13 288

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Ränteintäkter	25 003	12 018
Summa	25 003	12 018

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-09-01- 2011-08-31	2009-09-01- 2010-08-31
Räntekostnader lån	250 032	245 281
Räntebidrag	-4 226	-15 844
Övriga finansiella kostnader	279	141
Summa	246 085	229 578

Not 8 Inkomstskatt

Tidigare beskattades föreningens ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska sådan beskattning inte göras. Under våren 2011 har därför prövning gjorts hos Skatteverket för återbetalning av inbetald inkomstskatt de senaste åren. Föreningen beviljades återbetalning med 41 671 kr kr. I årets bokslut har förra årets kostnad för inkomstskatt "bokats tillbaka" då denna aldrig betalades in. Under året har föreningen sålt en lägenhet för 640 000 kr där inkomstskatt på 26,3 % utgått.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2011-08-31	2010-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	3 469 445	3 469 445
- Mark	177 055	177 055
	<u>3 646 500</u>	<u>3 646 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 568 230	-2 498 841
- Årets avskrivning enligt plan	-69 389	-69 389
- Restvärdesavskrivning tak	-	-
	<u>-2 637 619</u>	<u>-2 568 230</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 008 881	1 078 270
varav byggnader	831 826	901 215
varav mark	177 055	177 055

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Sophus/soprum	391 000	391 000
Övriga om- och tillbyggnader	25 238 883	25 238 883
	<u>25 629 883</u>	<u>25 629 883</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-15 743 386	-14 980 398
- Årets avskrivning enligt plan	-762 988	-762 988
	<u>-16 506 374</u>	<u>-15 743 386</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	9 123 509	9 886 497

I övriga om- och tillbyggnader ingår fasadrenovering, byte av vattenstammar, säkerhetsdörrar, omläggning av tak och trapphusombyggnad.

Maskiner och inventarier

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	156 936	156 936
- Nyanskaffningar	76 345	-
- Avyttringar och utrangeringar	-58 382	-
	<u>174 899</u>	<u>156 936</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-154 936	-150 736
- Avyttringar och utrangeringar	58 382	-
- Årets avskrivning enligt plan	-17 345	-4 200
	<u>-113 899</u>	<u>-154 936</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	61 000	2 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	47 000 000	17 600 000	64 600 000
Hyreshus lokaler	817 000	-	817 000
Summa	47 817 000	17 600 000	65 417 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2011-08-31	2010-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2011-08-31	2010-08-31
Skattekonto	21 613	2 687
Summa	21 613	2 687

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	18 467	6 578
Räntebidrag	-	2 077
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 257	23 709
Förutbetald personalbidrag	4 500	-
Förutbetald Kabel-TV	-	15 403
Kommunal avgift sep-dec	-	81 952
FAstighetsskatt sep-dec	-	2 731
Summa	44 224	132 450

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Ej upplåtna avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	172 960	-	4 221 046	788 359	1 078 532
Disposition enligt stämmobeslut			421 652	656 880	-1 078 532
Reservering till fond			1 000 000	-1 000 000	
Anspråktagande av fond			-2 626 740	2 626 740	
Årets resultat					-473 168
Vid årets slut	172 960	-	3 015 958	3 071 979	-473 168

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2011-08-31	2010-08-31
Stadshypotek	2,56 %	2013-06-01	2013-06-01	1 502 000	1 585 000
Stadshypotek	4,98 %	2012-12-30	2012-12-30	803 000	825 000
Stadshypotek	4,04 %	2011-12-01	2011-12-01	1 580 528	1 635 344
SEB	3,74 %	2015-06-28	2015-06-28	2 150 000	2 250 000
SEB	2,85 %	3-månader	2011-12-28	952 250	2 252 250
Summa				6 987 778	8 547 594

Beräknad amortering nästkommande år är ca 260 000 kr, denna del kan betraktas som en kortfristig skuld.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren enligt plan är också ca 260 000 kr. Föreningen kommer troligtvis att extraamortera när lånen ska skrivas om. Under året har föreningen extraamorterat 1 300 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2011-08-31	2010-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 792 000	20 792 000
Summa	20 792 000	20 792 000

Not 15 Övriga skulder

	2011-08-31	2010-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	13 284	69 473
Uttagsskatt	13 328	20 337
Utlägg vicevärd	14 763	5 679
Ej utbetald inkomstskatt	18 520	-
Summa	59 895	95 489

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-08-31	2010-08-31
Elavgift	5 537	3 796
Fjärrvärmeavgift	26 592	22 564
Vattenavgift	21 363	22 424
Renhållningsavgift	5 848	5 848
Arvode BoRevision AB	12 850	11 788
Kabel-TV 1006-1008	12 142	9 964
Trappstädning 1008	9 375	9 375
Arvoden	44 042	-
Sociala avgifter	14 000	-
Semesterlöneskuld och RFV	42 748	34 293
Upplupet underhåll	151 806	-
Räntekostnader lån	48 481	56 235
Förutbetalda avgifter och hyror	487 982	455 755
Summa	882 766	632 042

Underskrifter

Helsingborg, 2011 - 12 - 05 .



Mats Boström



Jan Nyberg



Johan Sendelius

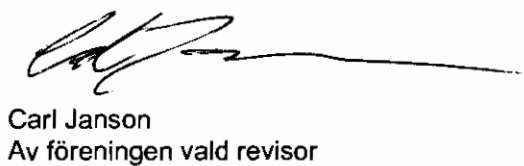


Peter Ohlin

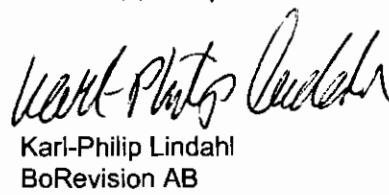


Fredrik Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-01 - 19 .



Carl Janson
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Viskan i Helsingborg, org.nr 743000-1177.

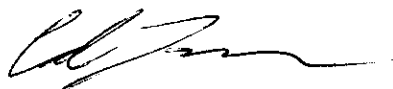
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Viskan i Helsingborg för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, 2012-01-19.



Carl Janson
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

[illegible]

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsskild 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