



ÅRSREDOVISNING 2012

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.

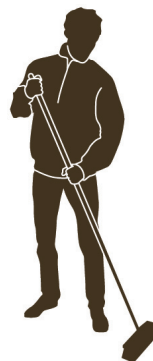
www.hsbhbg.se

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 2011-09-01 - 2012-08-31.

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

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes i maj 2012. Besiktningen utfördes av styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Balkongerna på Viskgatan 4 A, Handelsmansgatan 10 A & B samt Handelsmansgatan 8 B har renoverats.

Årets resultat och ställning

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 493 797 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 1 153 572 kr. Se kommentarer nedan om enskilda poster.

Årets intäkter

Föreningens totala intäkter har minskat med ca 650 000 kr vilket främst beror på att föreningen förra året sålde en lägenhet för 640 000 kr. Föreningen har inte gjort någon förändring av årsavgifterna under året.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med 282 000 kr och de kostnader som har ökat mest är vatten, arvoden mm, uttagsskatt och kabel-tv. Vattenkostnaden har ökat med ca 64 000 kr vilket främst ser ut att bero på en prisökning. Arvoden mm har ökat med ca 187 000 kr eftersom föreningen numera har två anställda istället för en som tidigare, detta är också anledningen till att uttagsskatten har ökat då detta är en skatt föreningen betalar för egenanställd personal. Två poster som har minskat är uppvärmning och fastighetsservice. Uppvärmningskostnaden har minskat med ca 60 000 kr och detta ser ut att bero på en förbrukningsminskning. Kostnaden för fastighetsservice har minskat med ca 24 000 kr främst p.g.a. att föreningen slutat köpa in trappstädning under året då detta nu sköts av egen personal. För mer info om övriga poster, se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har minskat med ca 28 000 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 1 946 000 kr, denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen.

Fastighetsavgiften/-skatten har minskat med ca 76 000 kr eftersom 16 månader kostnadsfördes förra året, för mer info se Not 4.

Avskrivningarna är ungefär desamma som förra året.

Föreningens räntekostnader har minskat med ca 46 000 kr då föreningen extraamorterat 1 500 000 kr under året.

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

Balansställning per 2012-08-31

Likvida medel uppgår till 3 675 306 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 4 067 201 kr. Under året har föreningen extraamorterat 1 500 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 023	6 674	6 041	5 997
Årets resultat, tkr	813	-473	1 079	1 381
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	494	1 154	657	282
Balansomslutning, tkr	13 410	14 327	15 656	15 596
Fond för yttre underhåll, tkr	3 335	3 016	4 221	3 121
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	569	569	569	569
Driftskostnader, kr/kvm	302	275	274	256
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	317	287	402	297
Räntekostnader, kr/kvm	19	24	23	34
Lån, kr/kvm	495	665	814	882
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 844	13 581	14 003	13 161

Under året har 24 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Balkongrenoveringen avslutas under verksamhetsår 2013.
- Yttre miljön påbörjas nu genom att hålen stoppas igen i våra rabatter, då många barrväxter dött bort under de senaste åren. En del träd och buskar kommer också att bytas ut med sikte på de större åtgärder som ska utföras i vår trädgård 2017-2020 enligt underhållsplanen.
- Under 2013 påbörjas renoveringen av samtliga källardörrar och cykelnedfarter. Därefter går vi vidare med renovering av källarfönster. Renovering av föreningens kvarstående lokaler kommer att fortgå under de kommande åren.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiftern och hyrorna med 2 % 2012-10-01, efter detta uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 580 kr/kvm.

I december 2012 kommer föreningen att lösa lånet på 781 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska ett av föreningens bundna lån placeras om, nuvarande belopp är 1 419 000 kr och nuvarande ränta är 2,56 %. För mer info se Not 14.

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 reservering 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 2012-02-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 222 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 Johan Sendelius och Peter Ohlin.

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 Hanna Båtelsson.

Övrigt

Vicevärd har varit Björn Svärd.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Viskbladet med information från styrelsen har utkommit med 4 nummer.

Medlemsaktiviteter

- Julbord anordnades på Grand Hotel till kraftigt reducerat pris. Gemensam transport anordnades och 17 medlemmar deltog.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 279 313,00
Årets resultat	813 294,69
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 092 607,69

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>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
Nettoomsättning	2	6 023 492	6 674 246
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-3 169 030	-2 887 318
Löpande underhåll		-67 947	-96 227
Planerat underhåll		-680 502	-2 626 740
Fastighetsavgift/-skatt	4	-266 570	-342 837
Avskrivningar		-851 037	-849 722
		<u>-5 035 086</u>	<u>-6 802 844</u>
Rörelseresultat		988 406	-128 598
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	25 354	25 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-200 465	-246 085
Resultat före skatt		813 295	-349 680
Inkomstskatt	8	-	-123 488
Årets resultat		813 295	-473 168

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	813 295	-473 168
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	680 502	2 626 740
Reservering till Fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	493 797	1 153 572

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>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		939 492	1 008 881
Om-och tillbyggnader		8 361 452	9 123 509
Inventarier, verktyg och installationer		58 011	61 000
		<u>9 358 955</u>	<u>10 193 390</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		9 359 455	10 193 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 675 306	4 067 201
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 100	-
Övriga fordringar	11	235 318	21 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 567	44 224
		<u>4 047 291</u>	<u>4 133 038</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 820	49
Summa omsättningstillgångar		4 050 111	4 133 087
SUMMA TILLGÅNGAR		13 409 566	14 326 977

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 960	172 960
Fond för yttre underhåll		3 335 456	3 015 958
Ej upplåtna bostadsrätter		-855	-855
		<u>3 507 561</u>	<u>3 188 063</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 279 313	3 071 979
Årets resultat		813 295	-473 168
		<u>3 092 608</u>	<u>2 598 811</u>
Summa eget kapital		6 600 169	5 786 874
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	5 202 250	6 987 778
		<u>5 202 250</u>	<u>6 987 778</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		478 158	409 133
Skatteskulder		252 560	200 531
Övriga skulder	15	88 721	59 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	787 708	882 766
		<u>1 607 147</u>	<u>1 552 325</u>
Summa skulder		6 809 397	8 540 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 409 566	14 326 977

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</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	6 698	6 385
Summa	6 698	6 385

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	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.

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 under hela året och ytterligare en manlig heltidsanställd har anställts under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Styrelsearvoden	84 083	79 820
Anställda och övriga	522 710	250 770
Vicevärdsarvoden	50 004	50 004
Ersättning för anställda	-187 595	-
Förändring semesterlöneskuld	16 672	6 434
Sociala kostnader	219 180	135 430
Summa	705 054	522 458
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>18 033</i>	<i>14 141</i>

Lönekostnaden för föreningens anlitade sommarvikarie i augusti 2011 har utbetalats i september 2011 och belastar därmed kostnaderna för löner, uttagsskatt samt sociala avgifter för 2012 och inte 2011.

Not 2 Nettoomsättning

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
Årsavgifter bostäder	5 768 628	5 768 628
Hyror	184 616	208 843
Övriga avgifter	-	1 280
Övriga intäkter	70 248	695 495
Summa	6 023 492	6 674 246

Hysesintäkterna har minskat 11/12 p.g.a. mer vakanser. Under 10/11 sålde föreningen en lägenhet för 640 000 kr som redovisades under övriga intäkter. I övriga intäkter år 11/12 är ca 55 000 kr intäkter från föreningens gym.

Not 3 Driftskostnader

	2011-09-01- 2012-08-31	2010-09-01- 2011-08-31
El	161 319	174 248
Uppvärmning	976 296	1 036 642
Vatten	321 037	256 891
Renhållning	89 068	85 586
Fastighetsservice	111 948	132 400
Förvaltningskostnader	206 213	213 458
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	705 054	517 958
Uttagsskatt	172 375	82 140
Försäkringspremier	64 799	66 224
Kabel-TV avgift	244 769	184 738
Övrigt	116 152	137 033
Summa	3 169 030	2 887 318

Under år 2012 har föreningen köpt in mer material än tidigare vilket gjort att posten fastighetsservice inte minskat så mycket med tanke på att föreningen slutat köpa in trappstädning under året. 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. För kalenderåret 2011 uppgick maxbeloppet till 1 302 kr och för år 2011 till 1 365 kr, för Viskan beräknades fastighetsavgiften utifrån beloppet år 2011 men år 2012 beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. 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 förra året bör inte kostnaden för fastighetsavgift och -skatt periodiseras, vilket innebär att kostnaden från och med år 2011 redovisades per kalenderår. Det året utgjordes därför kostnaden av sexton månader, det vill säga kostnaden för föreningens räkenskapsår samt september till och med december 2011.

Not 5 Ersättning till revisorer

	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
BoRevision	12 725	12 850
Föreningsvald revisor	2 750	1 500
Summa	15 475	14 350

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
Ränteintäkter	25 354	25 003
Summa	25 354	25 003

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01- 2011-08-31</i>
Räntekostnader lån	200 319	250 032
Räntebidrag	-	-4 226
Övriga finansiella kostnader	146	279
Summa	200 465	246 085

Not 8 Inkomstskatt

Tidigare beskattades föreningens ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska sådan beskattning inte göras. Under våren 2011 gjordes därför prövning hos Skatteverket för återbetalning av inbetald inkomstskatt de senaste åren. Föreningen beviljades återbetalning med 41 671 kr kr. I förra årets bokslut bokades även 2010 års kostnad för inkomstskatt "tillbaka" då denna aldrig betalades in. Förra året sålde föreningen en lägenhet för 640 000 kr där inkomstskatt på 26,3 % utgick.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2012-08-31	2011-08-31
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	-2 637 619	-2 568 230
- Årets avskrivning enligt plan	-69 389	-69 389
	<u>-2 707 008</u>	<u>-2 637 619</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	939 492	1 008 881
varav byggnader	762 437	831 826
varav mark	177 055	177 055

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2012-08-31	2011-08-31
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	-16 506 374	-15 743 386
- Årets avskrivning enligt plan	-762 057	-762 988
	<u>-17 268 431</u>	<u>-16 506 374</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	8 361 452	9 123 509

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

Maskiner och inventarier

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	174 899	156 936
- Nyanskaffningar	17 603	76 345
- Avyttringar och utrangeringar	-	-58 382
	<u>192 502</u>	<u>174 899</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-113 899	-154 936
- Avyttringar och utrangeringar	-	58 382
- Årets avskrivning enligt plan	-20 592	-17 345
	<u>-134 491</u>	<u>-113 899</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	58 011	61 000

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
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

	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
Skattekonto	235 318	21 613
Summa	235 318	21 613

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	15 992	18 467
Kommande utbetalning handkassa	17 510	-
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 771	21 257
Förutbetald personalbidrag	58 840	4 500
Förutbetald Kabel-TV	18 454	-
Summa	132 567	44 224

Not 13 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Ej upplåtna avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	172 960	-	3 015 958	3 071 979	-473 168
Disposition enligt stämmobeslut				-473 168	473 168
Reservering till fond			1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande av fond			-680 502	680 502	
Årets resultat					813 294
Vid årets slut	172 960	-	3 335 456	2 279 313	813 294

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-08-31	2011-08-31
Stadshypotek	2,56 %	2013-06-01	2013-06-01	1 419 000	1 502 000
Stadshypotek	4,98 %	2012-12-30	2012-12-30	781 000	803 000
Stadshypotek	4,04 %	2011-12-01	2011-12-01	-	1 580 528
SEB	3,74 %	2015-06-28	2015-06-28	2 050 000	2 150 000
SEB	3,74 %	2015-06-28	2015-06-28	952 250	952 250
Summa				5 202 250	6 987 778

Beräknad amortering nästkommande år är ca 180 000 kr, denna del kan betraktas som en kortfristig skuld.
Beräknad amortering de närmaste 5 åren enligt plan är också ca 180 000 kr. Föreningen kommer troligtvis att extraamortera när lånen ska skrivas om. Under året har föreningen extraamorterat 1 500 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-08-31	2011-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 792 000	20 792 000
Summa	20 792 000	20 792 000

Not 15 Övriga skulder

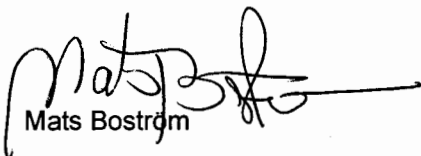
	2012-08-31	2011-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	33 647	13 284
Uttagsskatt	45 744	13 328
Utlägg vicevärd	9 330	14 763
Ej utbetald inkomstskatt	-	18 520
Summa	88 721	59 895

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Elavgift	1 297	5 537
Fjärrvärmeavgift	-	26 592
Vattenavgift	-	21 363
Renhållningsavgift	-	5 848
Arvode BoRevision AB	12 850	12 850
Kabel-TV 1006-1008	-	12 142
Trappstädning 1008	-	9 375
Arvoden	47 275	44 042
Sociala avgifter	15 000	14 000
Semesterlöneskuld och RFV	64 658	42 748
Upplupet underhåll	152 144	151 806
Räntekostnader lån	31 360	48 481
Förutbetalda avgifter och hyror	463 124	487 982
Summa	787 708	882 766

Underskrifter

Helsingborg, 2013-01-22 .

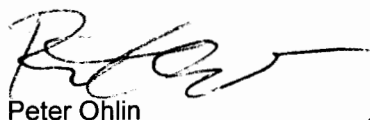


Mats Boström

Jan Nyberg



Johan Sendelius

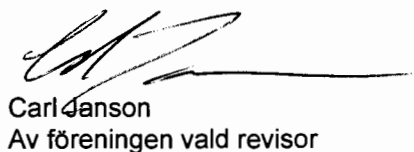


Peter Ohlin



Fredrik Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-02-02.



Carl Janson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Viskan i Helsingborg för 2011-09-01 - 2012-08-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 augusti 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Viskan i Helsingborg för 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi 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, 2013- 02- 02



Carl Janson
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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