



ÅRSREDOVISNING 2013

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.

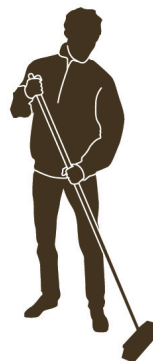
www.hsbhbg.se

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.

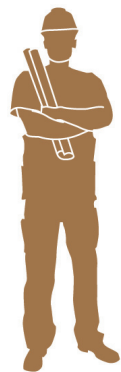
Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

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 2012-09-01 - 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Daggmasken 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 åren 1946-1948. 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 augusti 2013. Besiktningen utfördes av styrelsen. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- De kvarvarande balkongerna på Handelsmansgatan 8 har renoverats och därmed avslutades balkongrenoveringen.
- Renoveringen av samtliga källardörrar och cykelnedfarter har påbörjats.
- En del träd och buskar har bytts ut i trädgården.
- Flera rabatter har nyplanterats.
- Ljudabsorberande undertak har monterats i samlingslokalen samt i lokal 9034.

Årets resultat och ställning

Resultat efter dispositioner av underhåll uppgår till 709 694 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 493 797 kr. Se kommentarer nedan om enskilda poster.

Årets intäkter

Föreningens totala intäkter har ökat med ca 251 000 kr. Under året har föreningen höjt årsavgifterna och hyrorna med 2%. För mer info, se not 2.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 115 000 kr och de kostnader som har ökat mest är uppvärmning, förvaltning samt löner och arvoden. Kostnaden för uppvärmning har ökat med ca 81 000 kr vilket ser ut att bero på både en pris- och förbrukningsökning. Kostnaden för fastighetsservice har minskat med ca 38 000 kr och beror främst på att föreningen slutade köpa in trappstädning under förra räkenskapsåret då detta nu sköts av egen personal. Även kostnaderna för material avseende fastighetsservice har minskat. För mer info om övriga poster, se Not 3.

Kostnaden för löpande underhåll har ökat med ca 19 000 kr och denna post kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder, för mer info se Not 4.

Kostnaden för planerat underhåll har minskat med ca 476 000 kr, denna kostnad styrs till stor del av underhållsplanen.

Fastighetsavgiften/-skatten har minskat med ca 44 000 kr. För mer info se Not 5.

Avskrivningarna är på samma nivå som förra året.

Föreningens räntekostnader har minskat med ca 56 000 kr då föreningen har en lägre låneskuld jämfört med föregående år.

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

Balansställning per 2013-08-31

Likvida medel uppgår till 2 864 737 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 3 678 126 kr. Under året har föreningen extraamorterat 2 200 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 274	6 023	6 674	6 041
Årets resultat, tkr	1 506	813	-473	1 079
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	710	494	1 154	657
Fond för yttre underhåll, tkr	4 131	3 335	3 016	4 221
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	580	569	569	569
Driftskostnader, kr/kvm	313	302	275	274
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	393	317	287	402
Räntekostnader, kr/kvm	14	19	24	23
Lån, kr/kvm	276	495	665	814
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 759	13 844	13 581	14 003

Under året har 19 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

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

- Föryngringen av vår trädgård fortgår med sikte på de större åtgärder som ska utföras i den yttre miljön 2017-2020 enligt underhållsplanen.
- Renoveringen av källardörrar och cykelnedfarter fortsätter. Därefter kommer renovering av samtliga källarfönster att påbörjas. Renovering av föreningens kvarstående lokaler kommer att fortgå under de kommande åren.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet/investeringarna till följande:

För år 2014 är det planerat underhåll för ca 531 000 kr. De största posterna är vatten och avlopp, byte av cirkulationspump samt byte av tvättmaskiner och torktumlare.

2015, 0,3 Mkr

2016-2017, 2,1 Mkr

2018-2019, 1,6 Mkr

2020-2021, 1,2 Mkr

2022-2023, 1,7 Mkr

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att inte göra någon avgiftshöjning nästa räkenskapsår.

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 2013-02-21. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Johan Sendelius, ordförande
	Fredrik Andersson, vice ordförande
	Camilla Bengtsson, sekreterare
	Mathilda Solid, studieorganisatör

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Andersson och Mathilda Solid.

Revisorer

Revisorer har varit Susanne Andersson med Emelie Lövgren 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 Johan Sendelius som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Olsson (sammankallande), Björn Svärd och Johan Florå (har avgått under året).

Övrigt

Vicevärd har varit Björn Svärd.

Ordförande Mats Boström har avgått 30/5 -13 och ersatts av Johan Sendelius.

Revisorsuppleant Emelie Lövgren har avgått under året.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Viskbladet med information från styrelsen har utkommit med 3 nummer.

Medlemsaktiviteter

- Julbord anordnades på restaurang Teaterkatten med gemensam transport dit och hem. 12 medlemmar deltog.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 296 686,69
Årets resultat	1 505 615,38
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 802 302,07

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>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Nettoomsättning	2	6 274 110	6 023 492
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-3 284 076	-3 169 030
Löpande underhåll	4	-86 699	-67 947
Planerat underhåll		-204 079	-680 502
Fastighetsavgift/-skatt	5	-222 480	-266 570
Avskrivningar		-851 037	-851 037
		<u>-4 648 371</u>	<u>-5 035 086</u>
Rörelseresultat		1 625 739	988 406
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 442	25 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-144 566	-200 465
Resultat före skatt		1 505 615	813 295
Årets resultat		1 505 615	813 295

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	1 505 615	813 295
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	204 079	680 502
Reservering till Fond för yttre underhåll	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	709 694	493 797

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på underhållsplanen.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		870 103	939 492
Om-och tillbyggnader		7 599 396	8 361 452
Inventarier, verktyg och installationer		38 419	58 011
		<u>8 507 918</u>	<u>9 358 955</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 508 418	9 359 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 852 979	3 675 306
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		24 959	4 100
Övriga fordringar	11	393 423	235 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	123 589	132 567
		<u>3 394 950</u>	<u>4 047 291</u>
<i>Kassa och bank</i>		11 758	2 820
Summa omsättningstillgångar		3 406 708	4 050 111
SUMMA TILLGÅNGAR		11 915 126	13 409 566

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 960	172 960
Fond för yttre underhåll		4 131 377	3 335 456
Ej upplåtna bostadsrätter		-855	-855
		<u>4 303 482</u>	<u>3 507 561</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 296 687	2 279 313
Årets resultat		1 505 615	813 295
		<u>3 802 302</u>	<u>3 092 608</u>
Summa eget kapital		8 105 784	6 600 169
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 902 250	5 202 250
		<u>2 902 250</u>	<u>5 202 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 400	478 158
Skatteskulder		50 835	252 560
Övriga skulder	15	57 021	88 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	709 836	787 708
		<u>907 092</u>	<u>1 607 147</u>
Summa skulder		3 809 342	6 809 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 915 126	13 409 566

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	20 792 000	20 792 000
Summa	20 792 000	20 792 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	13 227	6 698
Summa	13 227	6 698

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.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har haft två manliga heltidsanställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelsearvoden	84 550	84 083
Anställda och övriga	566 864	522 711
Vicevärdsarvoden	50 004	50 004
Lönebidrag	-231 551	-187 595
Förändring semesterlöneskuld	36 872	16 672
Sociala kostnader	404 656	391 555
Summa	911 395	877 430
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader och uttagsskatt med</i>	<i>214 986</i>	<i>190 408</i>

Not 1 ingår även som en del i not 3, se löner och arvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	5 874 162	5 768 628
Hyror	187 536	184 616
Övriga intäkter	212 412	70 248
Summa	6 274 110	6 023 492

I övriga intäkter ingår bl a kompensation från Öresundskraft för energiförbrukning på ca 105 000 kr och vidarefakturerings till de boende för diverse kostnader. Ca 64 000 kr avser intäkter från föreningens gym.

Not 3 Driftskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
El	178 414	161 319
Uppvärmning	1 057 145	976 296
Vatten	330 811	321 037
Renhållning	83 706	89 068
Fastighetsservice	73 615	111 948
Försäkring	66 294	64 799
Kommunikation	236 803	251 783
Förvaltning	222 064	199 324
Medlemsverksamhet	123 829	116 026
Löner och arvoden	911 395	877 430
Summa	3 284 076	3 169 030

Not 4 Löpande underhåll

	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Löpande underhåll	31 853	56 971
Löpande underhåll tvättstugor	10 247	10 976
Löpande underhåll vatten/avlopp	6 650	-
Löpande underhåll värme/ventilation	20 333	-
Löpande underhåll utemiljö	16 849	-
Löpande underhåll belysning	767	-
Summa	86 699	67 947

Not 5 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet dock max 1 210 kr per lägenhet för 2013. För Brf Viskan beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet per lägenhet. Fastighetsavgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Not 6 Ersättning till revisorer

	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
BoRevision	13 350	12 725
Föreningsvald revisor	2 000	2 750
Summa	15 350	15 475

Not 6 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Ränteintäkter	24 443	25 355
Summa	24 443	25 355

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Räntekostnader lån	143 947	200 319
Övriga finansiella kostnader	619	146
Summa	144 566	200 465

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
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	-2 707 008	-2 637 619
- Årets avskrivning enligt plan	-69 389	-69 389
	<u>-2 776 397</u>	<u>-2 707 008</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	870 103	939 492
varav byggnader	693 048	762 437
varav mark	177 055	177 055

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2013-08-31	2012-08-31
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	-17 268 431	-16 506 374
- Årets avskrivning enligt plan	-762 056	-762 057
	<u>-18 030 487</u>	<u>-17 268 431</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	7 599 396	8 361 452

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

Maskiner och inventarier

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	192 502	174 899
- Nyanskaffningar	-	17 603
	<u>192 502</u>	<u>192 502</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-134 491	-113 899
- Årets avskrivning enligt plan	-19 592	-20 592
	<u>-154 083</u>	<u>-134 491</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	38 419	58 011

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	49 000 000	21 400 000	70 400 000
Hyreshus lokaler	1 128 000	-	1 128 000
Summa	50 128 000	21 400 000	71 528 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Skattekonto	393 423	235 318
Summa	393 423	235 318

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	13 963	15 992
Kommande utbetalning handkassa		17 510
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 262	21 771
Förutbetald personalbidrag	68 765	58 840
Förutbetald Kabel-TV	18 614	18 454
Summa	123 604	132 567

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	-	3 335 456	2 279 313	813 295
Disposition enligt stämmobeslut				813 295	-813 295
Reservering till fond			1 000 000	-1 000 000	
Anspråktagande av fond			-204 079	204 079	
Årets resultat					1 505 615
Vid årets slut	172 960	-	4 131 377	2 296 687	1 505 615

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Stadshypotek	2,56 %	2013-06-01	2013-06-01	-	1 419 000
Stadshypotek	4,98 %	2012-12-30	2012-12-30	-	781 000
SEB	3,74 %	2015-06-28	2015-06-28	1 950 000	2 050 000
SEB	3,09%	2014-12-28	2014-12-28	952 250	952 250
Summa				2 902 250	5 202 250

Beräknad amortering nästkommande år är ca 100 000 kr, denna del kan betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste 5 åren enligt plan är också ca 100 000 kr. Under året har föreningen extraamorterat 2 200 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	20 792 000	20 792 000
Summa	20 792 000	20 792 000

Not 15 Övriga skulder

	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
Personalens källskatt och sociala avgifter	25 228	33 647
Uttagsskatt	31 793	45 744
Utlägg vicevärd	-	9 330
Ej utbetald inkomstskatt	-	-
Summa	57 021	88 721

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Elavgift	4 827	1 297
Fjärrvärmeavgift	20 458	-
Vattenavgift	28 274	-
Renhållningsavgift	6 081	-
Arvode BoRevision AB	13 350	12 850
Arvoden	46 285	47 275
Sociala avgifter	15 000	15 000
Semesterlöneskuld och RFV	113 115	64 658
Upplupet underhåll	-	152 144
Räntekostnader lån	18 281	31 360
Förutbetalda avgifter och hyror	444 165	463 124
Summa	709 836	787 708

Underskrifter

Helsingborg, 2014-02-05.

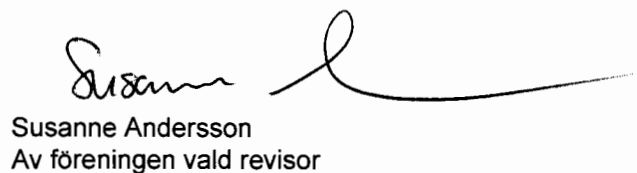

Johan Sendelius


Fredrik Andersson


Camilla Bengtsson


Mathilda Solid

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-02-09.


Susanne Andersson
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 utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Viskan i Helsingborg för 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. 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 på bokslutsdagen 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 Viskan i Helsingborg för perioden 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 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.

Helsingborg, 2014-02-09.



Susanne Andersson
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