

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Viskan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

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.

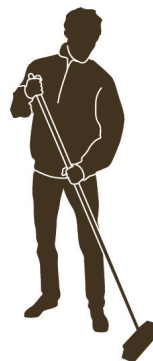
www.hsbhbg.se

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.

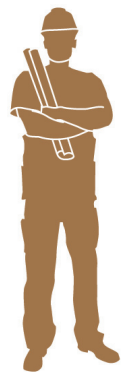
Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvärdad 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Dagghälsan 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.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört komplett stambyte med badrumsrenovering (1995-1996) samt takbyte (2005-2009).

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2014. Besiktningen utfördes av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att fastigheten generellt sett är i bra skick.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Årets resultat och ställning

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 702 350 kr att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 709 694 kr.

Årets intäkter

Föreningens totala intäkter har ökat med ca 53 000 kr. Under året har föreningen fått ersättning från försäkringsbolaget för stormskada på vindskydden till balkongerna. För mer information se not 2. Ränteintäkterna är något högre än föregående år.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har varit ca 36 000 kr lägre och det är främst lägre kostnader för uppvärmning och fastighetsservice. Kostnaden för löner har varit högre än föregående år. För fler jämförelser se not 3.

Löpande underhåll uppgår till ca 286 000 kr och är högre än föregående år. Denna post kan variera mycket mellan åren då den främst utgörs av oförutsedda kostnader, exempelvis reparationer. Under året har föreningen satt upp nya vindskydd till balkongerna till en kostnad på 160 000 kr. En del av kostnaden har ersatts av försäkringsbolaget eftersom de tidigare vindskydden stormskadades.

Planerat underhåll styrs till stor del av underhållsplanen och även denna kan variera mycket mellan åren. För räkenskapsår 2014 har kostnaden uppgått till ca 45 000 kr. 

Fastighetsavgiften/-skatten är oförändrad. Avskrivningarna är lägre med ca 54 000 kr eftersom installationen av bredband blev slutavskriven i föregående års bokslut.

Räntekostnaderna har varit drygt 43 000 kr lägre. Föregående år amorterade föreningen 2,2 Mkr på lånen.

Reserveringen till fond för yttre underhåll är 1 Mkr och baseras på föreningens underhållsplan.

Balansställning per 2014-08-31

Likvida medel uppgår till 5 557 840 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 2 864 737 kr.

Ekonomisk utveckling

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 327	6 274	6 023	6 674
Årets resultat, tkr	1 658	1 506	813	-473
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	702	710	494	1 154
Fond för yttre underhåll, tkr	5 087	4 131	3 335	3 016
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	580	580	569	569
Driftskostnader, kr/kvm	309	313	302	275
Lån, kr/kvm	267	276	495	665
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	13 804	13 759	13 844	13 581

Under året har 21 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.
- Översyn av soprummet planeras.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet/investeringarna till följande:

För år 2015 är det planerat underhåll för ca 768 000 kr. De största posterna är vatten och avlopp, byte av cirkulationspump samt byte av tvättmaskiner och torktumlare.

2016 inget

2017-2018: 2 196 tkr

2019-2020: 2 643 tkr

2021-2022: 1 781 tkr

2023-2024: 212 tkr

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 bland annat:

- 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 26 februari 2014. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar samt 1 representerades via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

Suppleant: Jonas Andersson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Sendelius och Camilla Bengtsson samt suppleanten Jonas Andersson.

Revisorer

Revisorer har varit Susanne Andersson med Markus Lundberg 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 Johan Sendelius med Fredrik Andersson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Olsson (sammankallande), Björn Svärd och Olle Stigenäs.

Övrigt

Vicevärd har varit Björn Svärd.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

- Viskbladet med information från styrelsen har utkommit med fyra nummer. Enkät om utemiljö/trädgården har skickats ut samt separata anslag vid entreer.

Medlemsaktiviteter

- Julbord.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 846 996,07
Årets resultat	1 657 655,91
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	<u>4 504 651,98</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>
Nettoomsättning	2	6 327 464	6 274 110
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-3 248 165	-3 284 076
Löpande underhåll	4	-285 761	-86 699
Planerat underhåll		-44 694	-204 079
Fastighetsavgift/-skatt	5	-222 480	-222 480
Avskrivningar		-797 339	-851 037
		<u>-4 598 439</u>	<u>-4 648 371</u>
Rörelseresultat		1 729 025	1 625 739
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 727	24 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-101 096</u>	<u>-144 566</u>
Resultat före skatt		1 657 656	1 505 615
Årets resultat		1 657 656	1 505 615

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	1 657 656	1 505 615
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	44 694	204 079
Reservering till Fond för yttre underhåll	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	702 350	709 694

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>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		800 714	870 103
Om-och tillbyggnader		6 891 991	7 599 396
Inventarier, verktyg och installationer		20 733	38 419
		<u>7 713 438</u>	<u>8 507 918</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 713 938	8 508 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 550 267	2 852 979
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		800	24 959
Övriga fordringar	11	36 040	393 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 841	123 589
		<u>5 706 948</u>	<u>3 394 950</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 573	11 758
Summa omsättningstillgångar		5 714 521	3 406 708
SUMMA TILLGÅNGAR		13 428 459	11 915 126

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		172 960	172 960
Fond för yttre underhåll		5 086 683	4 131 377
Ej upplåtna bostadsrätter		-855	-855
		<u>5 258 788</u>	<u>4 303 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 846 996	2 296 687
Årets resultat		1 657 656	1 505 615
		<u>4 504 652</u>	<u>3 802 302</u>
Summa eget kapital		9 763 440	8 105 784
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>2 802 250</u>	<u>2 902 250</u>
		2 802 250	2 902 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		145 154	89 400
Skatteskulder		13 145	50 835
Övriga skulder	15	76 522	57 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>627 948</u>	<u>709 836</u>
		862 769	907 092
Summa skulder		3 665 019	3 809 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 428 459	11 915 126

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-08-31</i>	<i>2013-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	<u>20 792 000</u>	<u>20 792 000</u>
Summa	20 792 000	20 792 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Fastigo	<u>11 343</u>	<u>13 227</u>
Summa	11 343	13 227

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

Kapitalinkomster beskattas med 22 % (26,3 %). Tidigare beskattades även ränteintäkter, men numera ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning.

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

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Styrelsearvoden	84 245	84 550
Anställda och övriga	632 794	566 864
Vicevårdsarvoden	50 004	50 004
Lönebidrag	-177 408	-231 551
Förändring semesterlöneskuld	-14 305	36 872
Sociala kostnader	420 705	404 656
Summa	996 035	911 395
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader och uttagsskatt med</i>	<i>218 020</i>	<i>214 986</i>

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

Not 2 Nettoomsättning

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	5 883 756	5 874 162
Hyror	191 207	187 536
Övriga intäkter	252 501	212 412
Summa	6 327 464	6 274 110

I övriga intäkter ingår bland annat kompensation från Öresundskraft för energiförbrukning på ca 31 000 kr (105 000 kr), ersättning från Folksam för stormskadade vindskydd med ca 138 000 kr samt intäkter från föreningens gym med ca 63 000 kr (64 000 kr). Föregående år inom parantes.

Not 3 Driftskostnader

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
El	161 601	178 414
Uppvärmning	943 065	1 057 145
Vatten	350 129	330 811
Renhållning	81 670	83 706
Fastighetsservice	43 811	73 615
Försäkring	85 649	66 294
Kommunikation	239 423	236 803
Förvaltning	228 724	222 064
Medlemsverksamhet	118 058	123 829
Löner och arvoden	996 035	911 395
Summa	3 248 165	3 284 076

Not 4 Löpande underhåll

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Löpande underhåll	210 119	31 853
Löpande underhåll tvättstugor	29 412	10 247
Löpande underhåll vatten/avlopp	-	6 650
Löpande underhåll värme/ventilation	15 347	20 333
Löpande underhåll utemiljö	30 883	16 849
Löpande underhåll belysning	-	767
Summa	285 761	86 699

I posten löpande underhåll ingår 160 000 kr för nya vindskydd till balkongerna. Föreningen har fått ersättning för detta från försäkringsbolaget med ca 138 000 kr. Detta redovisas under övriga intäkter se not 2.

Not 5 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet dock max 1 217 kr per lägenhet för 2014. För Brf Viskan beräknas fastighetsavgiften utifrån taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för lokaler är 1% av taxeringsvärdet.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
BoRevision	13 863	13 350
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	15 863	15 350

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Ränteintäkter	29 727	24 442
Summa	29 727	24 442

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-09-01- 2014-08-31	2012-09-01- 2013-08-31
Räntekostnader lån	100 688	143 947
Övriga finansiella kostnader	408	619
Summa	101 096	144 566

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-08-31	2013-08-31
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	-2 776 397	-2 707 008
- Årets avskrivning enligt plan	-69 389	-69 389
	<u>-2 845 786</u>	<u>-2 776 397</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	800 714	870 103
varav byggnader	623 659	693 048
varav mark	177 055	177 055

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2024.

Om- och tillbyggnader

	2014-08-31	2013-08-31
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	-18 030 487	-17 268 431
-Årets avskrivning enligt plan	-707 405	-762 057
	<u>-18 737 892</u>	<u>-18 030 488</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	6 891 991	7 599 395

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

Maskiner och inventarier

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	190 308	190 308
-Nyanskaffningar	2 859	-
	<u>193 167</u>	<u>190 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-151 889	-132 297
-Årets avskrivning enligt plan	-20 545	-19 592
	<u>-172 434</u>	<u>-151 889</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	20 733	38 419

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
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

	2014-08-31	2013-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2014-08-31	2013-08-31
Skattekonto	36 040	393 423
Summa	36 040	393 423

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	20 143	13 963
Förutbetald fastighetsförsäkring	31 694	22 262
Lönebidrag	48 686	68 750
Förutbetald Kabel-TV	19 318	18 614
Summa	119 841	123 589

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Ej upplåtna avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	172 960	-	4 131 377	2 296 687	1 505 615
Disposition enligt stämmobeslut				1 505 615	-1 505 615
Reservering till fond			1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande av fond			-44 694	44 694	
Årets resultat					1 657 656
Vid årets slut	172 960	-	5 086 683	2 846 996	1 657 656

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-08-31	2013-08-31
SEB	3,74%	2015-06-28	2015-06-28	1 850 000	1 950 000
SEB	3,09%	2014-12-28	2014-12-28	952 250	952 250
Summa				2 802 250	2 902 250

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.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-08-31	2013-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	20 792 000	20 792 000
Varav i eget förvar	-8 400 000	-
Summa	12 392 000	20 792 000

Not 15 Övriga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	37 464	25 228
Uttagsskatt	39 058	31 793
Summa	76 522	57 021

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Elavgift	-	4 827
Fjärrvärmeavgift	-	20 458
Vattenavgift	-	28 274
Renhållningsavgift	-	6 081
Arvode BoRevision AB	27 213	13 350
Arvoden	47 180	46 285
Sociala avgifter	15 000	15 000
Semesterlöneskuld och RFV	94 315	113 115
Räntekostnader lån	17 637	18 281
Förutbetalda avgifter och hyror	426 603	444 165
Summa	627 948	709 836

Underskrifter

Helsingborg, 2015- 01 -13 .



Johan Sendelius



Fredrik Andersson



Maria Tuveßon

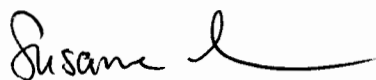


Camilla Bengtsson



Mathilda Solid

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015- 01 -28 .



Susanne Andersson
Av föreningen vald revisor



Afrodită 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 2013-09-01 - 2014-08-31.

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, 201~~4~~- 01 - 28 .



Susanne Andersson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea

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