

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening

Brunnsparken

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg, 716406-8533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1978. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen äger fastigheten Musikanten 83 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen inom stadsdelen Ramlösa i Helsingborgs stad. Inflyttning skedde under år 1984-1987.

Föreningen har 284 bostadsrättslägenheter varav 213 i radhusform och resterande i flerfamiljshus i form av terrasshus. Lägenheterna har en totalyta på 26 420 m². Föreningen har också 10 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 1 974,5 m². Av dessa hyr Helsingborgs stad 1 935 m² som används till förskole- och skolverksamhet.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök,	47 st
3 rum & kök,	78 st
4 rum & kök,	150 st
5 rum & kök,	3 st
6 rum & kök,	6 st

I Kvartersgården finns områdeskontoret, sporthall och festsal, samt i källaren hobbyutrymmen och driftslokaler. Föreningen har också en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för besökanden.

Föreningen har 108 garage, 24 carportar och 171 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning är utförd av föreningens förvaltare och HSB Skåne 2019-03-19. Föreningens underhålls- och investeringsplan är uppdaterat i samband med besiktningen.

Följande större underhållsåtgärder/investeringar har utförts under året:

- Byte av ventilation i samtliga lägenheter samt att alla radhus har fått ny kupa på taket så att inluften tas utifrån istället för från vinden. Projektet kommer avslutas under räkenskapsåret 2020.
- Byte av tak på Hårlemans allé 9. Projektet kommer avslutas när resterande takombyggnader är klara.
- Målning och byte av rötskadat virke.
- Energideklaration.
- Trädinventering av samtliga av föreningens träd.

Underhållsåtgärder för föreningens fastigheter kommer med viss periodicitet, vilket innebär att t ex målning ungefär sker vart 10:e år, fönsterbyte ungefär vart 30:e år etc. Det normala slitaget sker däremot löpande, varje dag. Alla som är med och försliter på fastigheten, ska betala för detta slitage trots att inte själva underhållsåtgärden kommer att ske förrän senare. Detta sker genom att den beräknade kostnaden för fastighetens underhåll under en längre period fördelas ut med en del per år.

Föreningens underhållskostnader baseras på en 60-årig underhållsplan. De beräknade kostnaderna under dessa 60 år fördelas jämt över åren och sätts för varje år upp som reservation för yttre underhåll. Vissa år använder föreningen mindre än vad som är avsatt för året och då ökar reserven, andra år ska man göra större åtgärder och då minskar reserven.

Vilka underhållsåtgärder/investeringar planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Renovering av trapphus i höghusen.
- Takbyte på radhusen.
- Fönsterbyte.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 5 857 113 kr att jämföra med föregående år då resultatet var 4 605 739 kr.

Nedlagda kostnader för ventilationsombyggnad uppgår till ca 12 Mkr. Endast mindre arbeten återstår. Kostnaderna finns redovisade i balansräkningen under posten pågående nyanläggningar. Avskrivningstid för investeringen är beräknad till ca 30 år och avskrivningskostnader kommer belasta resultatet år 2020. Nedlagda kostnader för takombyggnad uppgår till ca 1,9 Mkr. Detta projekt finns också redovisat som pågående nyanläggningar och kommer avslutas när pågående takombyggnader är klara.

Reservering till yttre fond baseras på föreningens underhållsplan. I år liksom föregående år har även den tid som föreningens snickare arbetat med underhållsåtgärder beaktats. Detta belopp uppgår till ca 425 000 kr. Motsvarande siffra föregående år var ca 520 000 kr.

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne, till 5 380 313 kr. Motsvarande saldo föregående år var 10 900 839 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med i genomsnitt 1 % från 1 oktober 2019.

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsen har som ambition att driva föreningens utveckling på ett nyfiskt och engagerande sätt. Ökat engagemang, delaktighet och kommunikation ska uppnås. Ny teknik och tjänster som gagnar föreningens ekonomi, försörjning och service till boende ska undersökas och om möjligt provas. Styrelsen vill också öka variationen på medlemsaktiviteterna och tillföra t.ex. arbetshelgerna ett mervärde, samt att undersöka möjligheterna till ytterligare medlemsförmåner och aktiviteter. 

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-07.

Extrastämma har hållits 2019-11-12 med anledning att välja in ny ledamot i styrelsen, ny ledamot i valberedningen och antagande av nya stadgar beslut 2.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Nina Spégel, ordförande

Gabriel Lassen

Greger Johansson

Gunilla Andersson, studieorganisatör

Roger Bang

Tove Sjöberg

Markus Nilsson har avgått under året. På stämman 2019-11-12 valdes Christian Sterner in som ny ledamot.

Revisorer har varit Ingrid Hedin och som suppleant Louise Magnusson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare från HSB NV Skåne är Anders Modig.

Anställda

Föreningen har haft en heltidsanställd snickare.

Information och aktiviteter:

Vi har hållit ett antal ABF kurser för medlemmarna.

Nyhetsbrev har skickats ut vid behov. Informationen ges även ut via hemsida och facebookgrupp.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Vision

HSB Brf Brunnsparken skall ha en central roll bland attraktiva bostadsområden i Helsingborg. God naturmiljö, barnvänlighet, goda kommunikationer och närhet är viktiga ledord för föreningens verksamhet.

Ekonomi

Styrelsen skall på bästa sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Information om föreningens ekonomiska status skall vara lättillgänglig för såväl medlemmar som eventuella blivande medlemmar. Styrelsens ekonomiska planering skall vara långsiktigt sund med reserveringar till yttre underhåll i den takt fastigheterna förslits.

Information

Kontakter mellan medlemmarna och föreningens ledning skall vara okomplicerad och så nära som möjligt. Föreningen har en hemsida. 

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits, ca 8 % (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 25 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 414 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	25 792	25 476	25 209	25 204
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 857	4 606	4 228	5 741
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 556	6 723	5 382	4 554
Soliditet (%)	29 %	26 %	24 %	22 %
Årsavgift (kr/kvm)	803	795	787	787
Drift (kr/kvm)	365	339	354	320
Lån (kr/kvm)	4 504	4 604	4 707	4 789
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 581	16 579	15 526	12 696

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 28 395 kvm.

Genomsnittligt överlåtelsevärde för HSB:s bostadsrättsföreningar i Helsingborg är för 2019, 17 228 kr motsvarande siffra var år 2018, 16 942 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 542 733	5 609 173	9 179 312	23 461 011	4 605 739
Disposition enligt stämmobeslut				4 605 739	-4 605 739
Till fond för yttre underhåll			2 200 000	-2 200 000	
Från fond för yttre underhåll**			-2 899 052	2 899 052	
Årets resultat					5 857 113
Vid årets slut	5 542 733	5 609 173	8 480 260	28 765 802	5 857 113

*8 st bostadsrättsradhus är uthyrda till skola och förskola och redovisas som ej upplåtna bostadsrätter i posten insatser.

**Är inklusive den tid som anställda har arbetat med planerat underhåll. 

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	5 857 113	4 605 739
Från fond för yttre underhåll*	2 474 052	3 800 864
lanspråktagande av fond för yttre underhåll som avser: anställdas arbete med planerat underhåll	425 000	516 000
Till fond för yttre underhåll**	-2 200 000	-2 200 000
Resultat efter disposition av underhåll	6 556 165	6 722 603

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	28 765 802,00
Årets resultat	5 857 112,50
Balanseras i ny räkning	34 622 914,50

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		25 791 838	25 476 175
Övriga rörelseintäkter		160 378	180 573
Summa rörelsens intäkter		25 952 216	25 656 748
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 368 532	-9 636 372
Planerat underhåll		-2 474 052	-3 800 864
Övriga externa kostnader	3	-722 362	-706 023
Personalkostnader och arvoden	4	-891 369	-874 257
Avskrivningar		-3 794 058	-3 923 840
Övriga rörelsekostnader		-	-1 045
Summa rörelsens kostnader		-18 250 373	-18 942 401
Rörelseresultat		7 701 843	6 714 347
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 127	18 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 864 857	-2 126 630
Summa finansiella poster		-1 844 730	-2 108 608
Resultat efter finansiella poster		5 857 113	4 605 739
Årets resultat		5 857 113	4 605 739

11

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	166 999 968	170 787 382
Pågående nyanläggningar	6	13 990 420	824 619
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 481	11 125
Summa materiella anläggningstillgångar		180 994 869	171 623 126
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		180 995 369	171 623 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		153 228	46 732
Övriga fordringar		520 811	312 074
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 380 313	10 900 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 080	120 882
Summa kortfristiga fordringar		6 174 432	11 380 527
<i>Kassa och bank</i>		50 488	33 261
Summa omsättningstillgångar		6 224 920	11 413 788
SUMMA TILLGÅNGAR		187 220 289	183 037 414

AL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 665 746	5 665 746
Upplåtelseavgifter		5 609 173	5 609 173
Fond för yttre underhåll		8 480 260	9 179 313
Ej upplåtna bostadsrätter		-123 013	-123 013
Summa bundet eget kapital		19 632 166	20 331 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		28 765 802	23 461 011
Årets resultat		5 857 113	4 605 739
Summa fritt eget kapital		34 622 915	28 066 750
Summa eget kapital		54 255 081	48 397 969
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	94 504 214	113 287 201
Summa långfristiga skulder		94 504 214	113 287 201
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	33 395 487	17 778 332
Leverantörsskulder		2 393 745	967 406
Aktuella skatteskulder		239 706	92 548
Övriga skulder		58 798	64 650
Fond för inre underhåll		70 646	84 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 302 612	2 365 221
Summa kortfristiga skulder		38 460 994	21 352 244
Summa skulder		132 965 208	134 639 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 220 289	183 037 414

k

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 857 113	4 605 739
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	3 794 057	3 923 840
	<u>9 651 170</u>	<u>8 529 579</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 651 170	8 529 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-314 431	-188 869
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 491 595	-84 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 828 334	8 256 553
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet,	-13 165 801	-824 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 165 801	-824 619
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 165 832	-2 927 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 165 832	-2 927 498
Årets kassaflöde	-5 503 299	4 504 436
Likvida medel vid årets början	10 934 100	6 429 664
Likvida medel vid årets slut	5 430 801	10 934 100

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	2 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattnings. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 114 771 251 kr.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. *K*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 214 480	21 004 164
Hyror	4 513 530	4 408 183
Ersättning från hyresgäst	63 828	63 828
	<u>25 791 838</u>	<u>25 476 175</u>
Övriga rörelseintäkter		
Arbetstidsförsäljning	-	980
Övriga avgifter, Telia Sonera	30 000	30 400
Övriga intäkter	130 378	148 940
Materialförsäljning till medlemmar	-	253
	<u>160 378</u>	<u>180 573</u>
Summa	25 952 216	25 656 748

I posten hyror ingår bl.a. intäkter från skola, dagis och övrig hyresverksamhet. Övrig hyresverksamhet är hyra för exempelvis övernattningslägenhet, gymnastiksal och festsal.

Ersättning från hyresgäst avser ventilation som är installerat och som kommunen betalar enligt upplagd plan.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	469 604	361 155
Uppvärmning	2 292 332	2 335 504
Vatten	778 022	742 992
Renhållning	537 375	491 112
Löpande underhåll	2 262 289	1 800 412
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning.	1 688 039	1 553 210
Fastighetsförsäkring	332 894	324 529
Kommunikation	121 242	151 069
Fastighetsavgift/-skatt	1 726 165	1 712 012
Uttagsskatt	160 570	164 377
Summa	10 368 532	9 636 372

El och uppvärmning avser i år 13 månader. Fg år var det endast 11 månader med. 

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Taxi, parkering	2 471	222
Kreditupplysning	7 600	6 800
Kontorsmaterial	32 184	35 639
Förvaltningskostnader	443 657	459 213
Juristkostnader	100 016	1 800
Arvode extern revisor	22 061	21 524
Medlemsavgifter/föreningsverksamhet	114 373	180 825
Summa	722 362	706 023

I Posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ service, kostnader styrelsemöte/stämma och diverse förvaltningskostnader (här ingår två styrelsemiddagar). Medlemsavgiften till HSB 2019 är i år lägre efter ett stämmobeslut i HSB NV Skåne.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Lön	511 683	526 362
Styrelse	132 974	118 515
Ersättning utöver styrelsearbete	9 100	5 900
Milersättning	-	465
Föreningsvald revisor	11 500	11 287
Övriga arvoden	6 000	3 000
Förändring semesterlöneskuld	-866	-24 293
Sociala kostnader	220 978	233 021
Summa	891 369	874 257
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>17 667</i>	<i>36 093</i>

Enligt stämmobeslut är årsarvodet 2,9 prisbasbelopp som ställs till styrelsens förfogande och 0,25 prisbasbelopp till revisorn.

För arbete utöver styrelsearbetet kan ledamot erhålla ersättning med max 200 kr per timma dock max 35 000 kr per år.

Medelantalet anställda

Under räkenskapsåret har föreningen haft en heltidsanställd snickare.

Ansvarsförbindelser

Fastigo	8 950	12 692
Summa	8 950	12 692

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 836 253	190 836 253
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 836 253	190 836 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 995 871	-28 069 763
Årets avskrivningar	-3 787 414	-3 917 196
Årets återföring avskrivningar tidigare kulvert		2 991 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 783 285	-28 995 871
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående redovisat värde	166 999 968	170 787 382
varav byggnader	158 052 968	161 840 382
varav mark	8 947 000	8 947 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	135 905 000	75 384 000	211 289 000
Hyreshus bostäder	44 200 000	15 239 000	59 439 000
Hyreshus lokaler	2 522 000	2 275 000	4 797 000
Summa	182 627 000	92 898 000	275 525 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början	824 619	-
Årets anskaffningar, tak	1 129 542	-
Årets anskaffningar, ventilation	12 036 259	824 619
Vid årets slut	13 990 420	824 619

Totala kostnader för ventilationsprojektet uppgår 2019-08-31 till 12 073 324 kr och för takprojektet till 1 917 096 kr. Beräknad kostnad för återstående takombyggnad år 2020 är ca 5,5 Mkr. 

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 098 006	-1 091 362
Årets avskrivningar	-6 644	-6 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 104 650	-1 098 006
Utgående redovisat värde	4 481	11 125

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank Hypotek	3,17 %	2020-01-24	2020-01-24	4 664 591	4 764 591
Swedbank Hypotek	0,89 %	2018-11-28	2018-11-28	-	3 927 097
Swedbank Hypotek	1,72 %	2024-11-25	2024-11-25	8 645 375	8 870 375
Swedbank Hypotek	1,39 %	2021-01-25	2021-01-25	8 406 875	8 806 875
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	2024-03-01	9 185 748	9 288 248
Stadshypotek	1,41 %	2021-03-01	2021-03-01	8 132 500	8 532 500
Stadshypotek	1,42 %	2020-06-01	2020-06-01	12 989 631	13 249 631
Stadshypotek	1,45 %	2022-04-30	2022-04-30	29 046 000	29 106 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-06-01	2021-06-01	10 443 370	10 763 370
Stadshypotek	0,55 %	2019-09-25	2019-09-25	14 230 000	14 670 000
Stadshypotek	1,58 %	2023-03-01	2023-03-01	18 286 846	19 086 846
Stadshypotek	0,60 %	2020-08-28	2020-08-28	3 868 765	-
Summa				127 899 701	131 065 533
varav kortfristig del				33 395 487	17 778 332
varav långfristig del				94 504 214	113 287 201

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld inom fem år med nuvarande planmässiga amortering är ca 111 Mkr. Hänsyn är ej tagen till eventuella nya lån för kommande projekt.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	166 446 000	166 446 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	166 446 000	166 446 000

Underskrifter

Helsingborg, 19-12-16.



Nina Spégel



Gabriel Lassen



Greger Johansson



Gunilla Andersson



Roger Bang



Tove Sjöberg



Christian Sterner

Vår revisionsberättelse har lämnats 03/01-2020



Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg, org.nr. 716406-8533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2018-31/08/2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 03/01/2020

Afrodită Cristea

Afrodită Cristea

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Hedin

Ingrid Hedin

Av föreningen vald revisor

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears slightly aged or off-white. There is no handwriting or other markings on the page.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page, possibly from a composition book. There is no handwriting or other markings on the page.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

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.

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

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. banktillgodohavande 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne