



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Brunnsparken

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.

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.

www.hsbhbg.se



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 välsköta 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 Brunnsparken org.nr 716406-8533, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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 9 hyresrättslokaler på totalt 1 987 m². Av dessa hyr Helsingborgs stad 1 867 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 169 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Händelser under året

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen och förvaltare 2013-05-21.

Besiktning gjordes för att få en uppfattning om statusen på fastighetsbeståndet och för att få en uppfattning om vad som är gjort enligt underhållsplanen och vad som behöver göras på sikt.

Under besiktningen konstaterades att renoveringen och målningen löper på och resultatet av arbetena blir bra. Vid terrasshusen vid Hårlemans allé börjar det åter uppträda rötskador på dekorationsbrädor som täcker skarvarna på fasadskivorna. Fönsterblecken på terrasshusen flagar och ser allmänt tråkiga ut. Därför skall de målas när alla fasader på radhusen är klara.

Ett fåtal skador på rör, främst i anslutning till elementen har förekommit och styrelsen arbetar för att minimera dessa skador.

Sporthallen behöver också en renovering med nya skivor på väggarna samt nya belysningsarmaturer.

Många träd i området växer sig väldigt stora och här behövs en plan hur man skall gå fram med en eventuell föryngring. Förslagsvis såga ned vartannat träd och ersätta med en trädsort som inte växer lika fort och högt.

Belysningsarmaturer i området behöver nu bytas ut då de börjar bli gamla och lyser upp dåligt. Många är också vandaliserade. A-parkeringen har fått ny belysning som fallit väl ut. Nu är det dags för de andra parkeringarna också.

Kulvertbyte i samband med asfalteringsarbeten, och eventuell förberedelse för fiber mellan husen bör också diskuteras.

Även injustering av värme samt kontroll/byte av ventiler i gropar bör göras i samband med kulvertbyte.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Renovering av lokaler i Kvartersgården.
- Byte av rötskadat virke samt målning av fasader.
- Färdigställande av asfaltering på två parkeringar.
- Omläggning av tak på ett av höghusen.
- Byte av stolparmaturer på A-parkeringen
- Byte av låssystem
- Byte av termostatventiler är påbörjat och kommer att avslutas under hösten. (beräknad kostnad ca 1,6 mkr inklusive moms.)

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till - 1 063 524 kr att jämföra med föregående år då resultatet var 2 889 716 kr. Under året förekommer mycket underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 2 365 029 kr, att jämföra med föregående år då motsvarande resultat var 2 096 053 kr.

Årets intäkter

Intäkterna har ökat med ca 404 500 kr. Årsavgifterna höjdes med i genomsnitt 2 % från 1 oktober 2012. Se vidare not 2.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat med ca 336 000 kr. Poster som har ökat är bl.a. fastighetsservice pga högre kostnader för snö- och halkbekämpning och högre kostnader för uppvärmning. Se vidare not 3.

Löpande underhåll

Löpande underhåll består av diverse reparationer. Denna post kan variera mellan åren bl.a. beroende på hur mycket reparationer som förekommer ett visst år. Kostnaden har ökat med ca 462 000 kr jämfört med föregående år.

Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgår till 5 953 553 kr. Större underhållskostnader under året är målningsarbete, asfaltering, låsbyte och termostatbyte.

Fastighetsavgift-skatt

Fastighetsavgiften/skatten är ungefär på samma nivå som tidigare.

Avskrivningar

Föreningen har ändrat avskrivningsplan till en rak plan för byggnaderna. Tidigare hade föreningen en progressiv plan där kostnaderna ökade år för år. Avskrivningen med den nya planen är 2 138 344 kr. Hade föreningen fortsatt med den progressiva planen skulle avskrivningsbeloppet ha varit 1 263 884 kr.

Räntekostnader

Räntekostnaderna har minskat med ca 522 000 kr och beror på att en del lån har skrivits om till en något lägre ränta. För att se räntesatser och bindningstider se not 16.

Reservering till yttre fond.

Reservering till yttre fond baseras på föreningens underhållsplan. I år liksom föregående år har även den tid som föreningens anställda arbetat med underhållsåtgärder beaktats. Detta belopp uppgår till ca 975 000 kr. Motsvarande siffra föregående år var ca 600 000 kr.

Balansställning per 2013-08-31

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne, till 6 904 666 kr. Motsvarande saldo föregående år var 8 744 337 kr. Föreningen har också en handkassa som uppgår till 5 550 kr, föregående år 7 123 kr. Under året har föreningen amorterat ca 2 763 000 kr.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	24 167	23 762	23 528	22 721
Årets resultat, tkr	-1 064	2 890	2 717	3 363
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	2 365	2 096	83	1 200
Balansomslutning, tkr	174 751	178 423	177 063	179 981
Fond för yttre underhåll, tkr	13 186	16 614	15 820	11 025
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	757	742	727	706
Driftskostnader, kr/kvm	294	284	310	295
Räntekostnader, kr/kvm	186	205	195	169
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	464	587	559	390
Lån, kr/kvm	5 007	5 125	5 162	5 365
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	11 282	10 733	11 576	12 435

Under året har 21 lägenheter överlåtits, (vilket motsvarar ca 7 %) enligt inflyttningsdatum.

Motsvarande siffra föregående år var 31 (11 %).

Genomsnittligt överlåtelsevärde för HSB:s bostadsrättsföreningar i Helsingborg är för 2013, 11 230 kr/kvm och för 2012, 11 554 kr/kvm.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Underhåll (siffrorna nedan redovisas i mkr)

Följande större underhållsåtgärder planeras de kommande 5-10 åren:

- Kulvertbyte, mark.
- Asfaltering inne i området.
- Takarbeten.

Enligt underhållsplanen beräknas kostnaden för underhållet /investeringarna till följande:

För år 2014 är det underhåll/investeringar för ca 9,7 mkr. De största posterna är byte av värmekulvertar och strykning av träpanel.

2015, 2,5 mkr

2016-2017, 22,0 mkr

2018-2019, 24,5 mkr

2020-2021, 5,2 mkr

2022-2023, 4,9 mkr

Ekonomi

Avgiftsförändringar

Styrelsen bedömer att avgiftsjustering ligger runt ca 1-3 % årligen per genomsnittlig kvadratmeter boyta de närmsta 3 åren. Då räntorna de senaste åren har förändrats mycket är prognosen svårbedömd. Räntorna utgör en stor del av föreningens kostnader.

Yttre underhåll

Reservering till yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. Denna uppdateras varje år.

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 20-årig underhållsplan som uppdateras varje år. De beräknade kostnaderna under dessa 20 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.

Mål för verksamheten

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. Genom gemensamma arbetshelger och eget utfört underhåll kan dyra underhållskostnader hållas nere.

Information

Kontakter mellan medlemmarna och föreningens ledning skall vara okomplicerad och så nära som möjligt. Med en egen hemsida skall aktuell information uppdateras kontinuerligt och möjliggöra så stort informationsflöde som möjligt.

Kvalitet

Styrelse har under en följd av år arbetat efter en tidigare certifieringsmodell. Trots att certifieringsmodellen sedan en tid är nedlagd fortsätter styrelsen arbeta för att upprätthålla de högt uppsatta målen för att nå en hög kvalitetssäkring.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2013. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 8 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Lisbeth Kristoffersson, ordförande och studieorganisatör

Nina Spégel, vice ordförande (ekonomiutskottet)

Jonas Rodin, sekreterare

Joakim Olsson, (underhållsutskottet)

Anders Modig, (underhållsutskottet)

Petra Björk, vice sekreterare

Adjungerade deltagare:

Peter Bjurenstål, förvaltare, adjungerad (underhållsutskottet)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lisbeth Kristoffersson, Joakim Olsson, Anders Modig och Petra Björk.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Eriksson med Ingrid Hedin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lisbeth Kristoffersson och Nina Spégel med Jonas Rodin och Petra Björk som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Kjell Håkansson (sammankallande), Peter Bjurenstål och Inger Jacobsson.

Övrigt

Områdesförvaltare har Peter Bjurenstål varit.

Anställda

Föreningen har haft två heltidsanställda snickare och en heltidsanställd områdesförvaltare.

Information och aktiviteter

Brunnsbladet 6 nummer. Löpande information om låsbyte och underhållsåtgärder såsom termostatsbyte mm.

Övriga händelser

Arbetshelger vid 2 tillfällen. Ca 200 deltagare totalt.
Kursdeltagare, ca 75 personer fördelat på 7 kurser.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 287 443,04
Årets resultat	<u>-1 063 524,22</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 223 918,82

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Nettoomsättning	2	24 166 673	23 762 132
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-8 359 656	-8 023 920
Löpande underhåll	4	-1 674 742	-1 212 630
Planerat underhåll		-5 953 553	-2 806 337
Fastighetsavgift-skatt	5	-1 669 813	-1 647 073
Avskrivningar		-2 353 280	-1 459 645
		<u>-20 011 044</u>	<u>-15 149 605</u>
Övriga rörelseintäkter	7	14 159	40 208
Övriga rörelsekostnader	8	<u>-5 780</u>	<u>-4 332</u>
Rörelseresultat		4 164 008	8 648 403
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	60 621	51 299
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-5 288 153</u>	<u>-5 809 986</u>
Resultat före skatt		-1 063 524	2 889 716
Årets resultat		-1 063 524	2 889 716

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-1 063 524	2 889 716
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	5 953 553	2 806 337
lanspråktagande av fond för yttre underhåll som avser:		
anställdas arbete med planerat underhåll	975 000	600 000
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>-3 500 000</u>	<u>-4 200 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	2 365 029	2 096 053

lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		165 046 102	167 184 446
Om- och tillbyggnader		2 069 575	2 239 595
Inventarier, verktyg och installationer		44 437	79 254
		<u>167 160 114</u>	<u>169 503 295</u>
Finansiella anläggningstillgångar	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		167 160 614	169 503 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 904 666	8 744 337
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		4 640	14 514
Övriga fordringar		560 680	36 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	115 186	116 470
		<u>7 585 172</u>	<u>8 911 643</u>
Kassa och bank	14		
		5 550	7 123
Summa omsättningstillgångar		7 590 722	8 918 766
SUMMA TILLGÅNGAR		174 751 336	178 422 561

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 665 746	5 665 746
Upplåtelseavgifter		5 609 173	5 609 173
Fond för yttre underhåll		13 185 558	16 614 111
Ej upplåtna bostadsrätter		-123 013	-123 013
		<u>24 337 464</u>	<u>27 766 017</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 287 443	-2 030 826
Årets resultat		-1 063 524	2 889 716
		<u>3 223 919</u>	<u>858 890</u>
Summa eget kapital		<u>27 561 383</u>	<u>28 624 907</u>
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	142 221 042	144 983 650
		<u>142 221 042</u>	<u>144 983 650</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 266 378	1 054 009
Fond för inre underhåll	17	146 123	178 689
Skatteskulder		633 424	584 066
Övriga skulder	18	98 211	53 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 824 775	2 943 865
		<u>4 968 911</u>	<u>4 814 004</u>
Summa skulder		<u>147 189 953</u>	<u>149 797 654</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>174 751 336</u>	<u>178 422 561</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-08-31	2012-08-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar, se not 16	166 446 000	166 446 000
Summa	<u>166 446 000</u>	<u>166 446 000</u>
Ansvarsförbindelser		
Fastigo	20 615	19 640
Summa	<u>20 615</u>	<u>19 640</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 063 524	2 889 716
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	2 353 279	1 459 645
	<u>1 289 755</u>	<u>4 349 361</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 289 755	4 349 361
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-513 200	161 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	154 907	-502 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	931 462	4 009 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 098	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 098	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 762 608	-1 028 284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 762 608	-1 028 284
Årets kassaflöde	-1 841 244	2 980 909
Likvida medel vid årets början	8 751 460	5 770 551
Likvida medel vid årets slut	6 910 216	8 751 460

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	5 550	7 123
Avräkning HSB Nordvästra Skåne	6 904 666	8 744 337
	<u>6 910 216</u>	<u>8 751 460</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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	100
-Ombyggnader	Rak	20
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5
-Datorer	Rak	3

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Likvida placeringar

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

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 114 771 251 kr.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Män	3	3
Totalt	3	3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelsearvoden	97 900	97 300
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	15 665	13 715
Revisionsarvode	11 000	11 000
Övriga arvoden	4 550	11 250
Anställda och övriga	1 122 786	1 037 942
Milersättning	21 854	25 922
Förändring semesterlöneskuld	-3 690	11 080
Sociala kostnader och andra avgifter enligt lag och avtal	416 866	415 599
Summa	1 686 931	1 623 808
I sociala kostnader ingår pensionskostnader med	48 545	61 429

Notera att denna not även ingår som en del i not 3, se "löner och arvoden".
Lönekostnaderna har ökat något och beror bl a på att kostnaden för löner extrapersonal är högre jämfört med föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	19 958 964	19 562 244
Avgiftsbortfall	-	-7 303
Summa årsavgifter	19 958 964	19 554 941
Hyror lokaler	3 032 972	3 001 133
Hyror garage och parkeringsplatser	800 233	800 898
Övriga hyror	279 974	140 831
Övriga intäkter inklusive kursavgifter och kursbidrag	94 530	264 329
Summa	24 166 673	23 762 132

I posten hyror lokaler ingår intäkter från skola, dagis och övrig hyresverksamhet.
I övriga hyror ingår hyra för exempelvis övernattningslägenhet, gymnastiksal och festsal. I år förekommer mer hyresintäkter för gymnastiksalen.

Kursavgifter/kursbidrag uppgår under 2013 till ca 53 000 kr. Föregående år var motsvarande siffra ca 50 000 kr.

Föregående år förekom mer kostnader som vidarefakturerades avseende asfalteringsarbete, detta redovisades i posten övriga intäkter.

Not 3 Driftskostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
El	403 871	486 887
Uppvärmning	2 370 254	2 190 953
Vatten	755 041	769 606
Renhållning	530 876	504 257
Fastighetservice	1 156 118	932 882
Försäkring	191 719	187 014
Kommunikation	253 014	293 479
Förvaltning	510 175	602 098
Medlemsverksamhet	261 529	231 866
Löner och arvoden	1 686 931	1 623 808
Uttagsskatt	240 128	201 070
Summa	8 359 656	8 023 920

I Posten förvaltning ingår bl.a. administrativ service, arvode BoRevision, lagsökningskostnader, kontorsmaterial, telefoni, kostnader styrelsemöte/stämma, lokalkostnader, kreditkostnader och diverse förvaltningskostnader (här ingår två styrelsemiddagar varav den ena med respektive). Förvaltningskostnaderna har minskat jämfört med föregående år, det är många olika poster som har minskat lite och inte någon enskild post.

I Posten medlemsverksamhet ingår medlemsavgift till HSB 163 678 kr, medlemsavgift Fastigo 1000 kr och Övrig föreningsverksamhet 96 851 kr (här redovisas bla förtäring på städdagarna).

Not 4 Löpande underhåll

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Löpande underhåll	1 244 149	856 021
Löpande underhåll hissar	31 625	8 104
Löpande underhåll tvättstugor	32 573	33 859
Löpande underhåll vatten/avlopp	140 487	77 225
Löpande underhåll värme/ventilation	119 019	220 527
Löpande underhåll utemiljö	84 859	16 894
Löpande underhåll belysning	22 030	-
Summa	1 674 742	1 212 630

Not 5 Fastighetsavgift-skatt

Föreningens fastighet, Musikanten 83, är taxerad både som småhus och hyreshus.

Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För kalenderåret 2013 uppgår maxbeloppet till 1 210 kr. För Brf Brunnsparken beräknas fastighetsavgiften utifrån dessa belopp. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler. Fastighetsavgiften på småhus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet för byggnaden och mark som tillhör bostäderna. För kalenderåret 2013 uppgår maxbeloppet till 6 825 kr. Brf Brunnsparken har olika värderingsenheter och för vissa värderingsenheter är det lägst att använda maxbeloppet och för andra enheter är det lägst att använda taxeringsvärdet.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
BoRevision	18 163	17 328
Föreningsvald revisor	11 000	11 000
Summa	29 163	28 328

Notera att arvode även ingår som en del av förvaltningskostnaderna och som löner och arvoden i not tre.

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Försäljning av material till medlemmar och hyresgäster	12 539	17 216
Arbetsstidsförsäljning medlemmar	1 620	22 992
Summa	14 159	40 208

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Materialinköp för försäljning till medlemmar och hyresgäster	5 780	4 332
Summa	5 780	4 332

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter	60 621	51 299
Summa	60 621	51 299

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Räntekostnader lån	5 286 233	5 809 986
Övriga finansiella kostnader	1 920	-
Summa	5 288 153	5 809 986

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Ursprungligt anskaffningsvärde:		
- Byggnader	172 053 000	172 053 000
- Avgår erhållna bidrag	-3 166 914	-3 166 914
- Mark	8 947 000	8 947 000
	<u>177 833 086</u>	<u>177 833 086</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-9 818 109	-8 572 903
- Årets avskrivning enligt plan	-2 138 344	-1 245 206
	<u>-11 956 453</u>	<u>-9 818 109</u>
Akkumulerade avskrivningar över plan:		
- Vid årets början	-830 531	-830 531
	<u>-830 531</u>	<u>-830 531</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	165 046 102	167 184 446
varav byggnader	156 099 102	158 237 446
varav mark	8 947 000	8 947 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2086. Föreningen har under 2013 ändrat avskrivningsplan till en rak avskrivningsplan.

Om- och tillbyggnader

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Garage	717 161	717 161
Övriga om- och tillbyggnader	2 683 239	2 683 239
-Nyanskaffningar:		
	<u>3 400 400</u>	<u>3 400 400</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 160 805	-990 785
-Årets avskrivning enligt plan	-170 020	-170 020
	<u>-1 330 825</u>	<u>-1 160 805</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	2 069 575	2 239 595

Övriga om- och tillbyggnader avser snickeriverkstad, plåtförstärkning förråd samt tak skolan.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	102 347 000	100 698 000	203 045 000
Hyreshus bostäder	32 200 000	11 193 000	43 393 000
Hyreshus lokaler	7 668 000	2 036 000	9 704 000
Summa	142 215 000	113 927 000	256 142 000

Maskiner och inventarier

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 344 387	1 457 801
-Nyanskaffningar, möbler föreningslokal	10 099	
-Avyttringar och utrangeringar	-	-113 414
	1 354 486	1 344 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 265 133	-1 334 128
-Avyttringar och utrangeringar	-	113 414
-Årets avskrivning enligt plan	-44 916	-44 419
	-1 310 049	-1 265 133
Planenligt restvärde vid årets slut	44 437	79 254

Utrangeringar 2012 avser äldre inventarier från år 1985 - 2006.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	33 902	37 174
Kabel TV sep	16 954	16 536
Försäkring sep-dec	64 330	62 760
Summa	115 186	116 470

Not 14 Kassa och bank

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	3 550	5 123
SEB	2 000	2 000
Summa	5 550	7 123

Not 15 Eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	5 542 733	5 609 173	16 614 111	-2 030 826	2 889 716
Disposition enligt stämmobeslut				2 889 716	-2 889 716
Anspråktagande av fond yttre underhåll			-6 928 553	6 928 553	
Reservering till fond yttre underhåll			3 500 000	-3 500 000	
Årets resultat					-1 063 524
Vid årets slut	5 542 733	5 609 173	13 185 558	4 287 443	-1 063 524

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

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-08-31	2012-08-31
Swedbank Hypotek	2,55 %	Rörligt		28 436 000	28 436 000
Swedbank Hypotek	3,77 %	2018-02-23	2018-02-23	10 280 000	10 400 000
Swedbank Hypotek	3,75 %	2018-02-23	2018-02-23	5 233 340	5 291 672
Swedbank Hypotek	2,87 %	2014-03-25	2014-03-25	5 233 340	5 291 672
Swedbank Hypotek	4,21 %	2014-02-25	2014-02-25	5 233 340	5 291 672
Stadshypotek	4,40 %	2015-03-01	2015-03-01	5 716 250	5 829 750
Swedbank Hypotek	3,72 %	2015-01-23	2015-01-23	10 090 625	10 204 125
Swedbank Hypotek	4,72 %	2016-01-26	2016-01-26	10 090 625	10 204 125
Stadshypotek AB	3,37 %	2014-03-01	2014-03-01	9 638 284	9 708 332
Stadshypotek AB	4,11 %	2015-06-01	2015-06-01	2 489 438	2 539 438
Stadshypotek AB	3,35 %	2015-06-01	2015-06-01	2 560 180	2 578 744
Stadshypotek	4,80 %	2013-06-01	2013-06-01	-	19 000 000
Swedbank Hypotek	2,55 %	Rörligt		970 000	2 805 000
Stadshypotek	4,64 %	2016-03-01	2016-03-01	9 716 250	9 829 750
Swedbank Hypotek	3,65 %	2017-09-25	2017-09-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	3,35 %	2017-03-24	2017-03-24	2 533 370	2 573 370
Stadshypotek AB	2,22 %	2014-06-01	2014-06-01	9 500 000	-
Stadshypotek AB	2,38 %	2015-06-01	2015-06-01	9 500 000	-
Summa				142 221 042	144 983 650

Nästa års amortering, ca 1 000 000 kr, kan betraktas som kortfristig skuld.
Med rörlig ränta avses lån som löper med ränta som är bunden i tre månader.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	166 446 000	166 446 000
Summa	166 446 000	166 446 000

Not 17 Fond för inre underhåll

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	178 689	183 821
Uttag under året	-32 566	-5 132
Vid årets slut	146 123	178 689

Not 18 Övriga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	69 208	42 476
Moms, redovisningskonto	29 003	10 770
Övrig kortfristig skuld	-	129
Summa	98 211	53 375

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Arvode BoRevision AB	18 362	17 688
Lön extra personal	-	15 000
Styrelsearvoden	48 950	97 300
Revisionsarvode	5 939	11 000
Övriga arvoden	-	4 500
Sociala avgifter	17 565	36 000
Semesterlöneskuld och sociala avgifter	185 276	190 125
Räntekostnader lån	705 505	774 075
Lokalhyror 2013-09 / 2012-09	253 392	250 185
Förutbetalda avgifter och hyror	1 582 586	1 547 992
Övrig uppl kostnad	7 200	-
Summa	2 824 775	2 943 865

Underskrifter

Helsingborg, 20-13-12-02

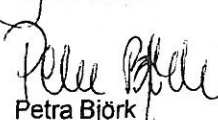

Lisbeth Kristoffersson


Nina Spégel

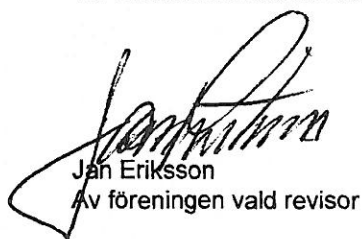

Jonas Rodin


Joakim Olsson


Anders Modig


Petra Björk

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-12-30


Jan Eriksson
Av föreningen vald revisor


Per-Erik
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brunnsparken 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 Brunnsparken i Helsingborg för perioden 2012-09-01 - 2013-08-31.

PEB

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.

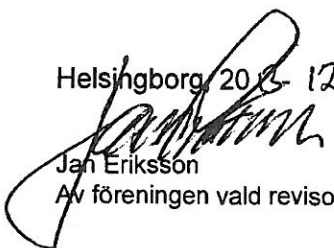
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 2012-12-30 .


Jan Eriksson
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund