allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Eddan

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 ansvar 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 **www.hsbhbg.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 ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 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 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida **www.hsbhbg.se** hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.







FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, 716406-7410 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Se även redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1977. Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten ligger på Ättekullagatan 6-22 i Helsingborg .

Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 kvm samt 4 smålokaler om totalt 70 kvm. Föreningen har även 123 garage och 123 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	9st
2 rum & kök:	113 st
3 rum & kök:	87 st
4 rum & kök:	13 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Föreningen har även brandskyddsavtal och trygghetspaket med Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 8 juni 2015 av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att stenläggning är behov av högtryckstvättning, många stolpar står snett och behöver justeras, ventilgaller saknas på fasad samt 8 st belysningsstolpar på parkeringen behöver höjas för bättre ljusspridning.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:
- Renovering av tvättstuga 2 och 5
- Byte av armaturer stolpbelysning till ledbelysningsarmaturer
- Byte av centralfläktar till bostadsventilationen

Närmast planerar styrelsen följande:
- Tilläggsisolering av vindar
- Betonglagningar på balkonger och fasader
- Målning/tvättning av fasader
- Asfaltering av parkeringsytor

Stambyte (inklusive badrumsrenovering) kommer troligtvis att göras inom 14-15 år.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tusental):
2016-2017: 4 878 tkr
2018-2019: 2 890 tkr
2020-2021: 5 346 tkr (främst balkonger)
2022-2023: 19 281 tkr (främst fönster)
2024-2025: 3 518 tkr

Ekonomi

Årets resultat blev ca 1 270 000 kr, jämfört med ca 1 172 000 kr förra året.

- Intäkterna blev ca 240 000 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning. Se not 1.
- Driftskostnaderna blev ca 378 000 kr högre, vilket främst beror på ökade kostnader för fastighetsservice. Se not 2.
- Avskrivningarna ligger på samma nivå som föregående år. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev ca 153 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll blev 1 122 631 kr, jämfört med 1 087 912 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Vid årets slut var behållningen 3 370 810 kr.

Den 1 januari 2016 höjs avgifterna med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015. Extra föreningsstämma hölls den 10 juni 2015 då föreningen antog nya stadgar.

Styrelse

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:	Bengt Gösta Bengtsson, ordförande
	Greger Hedenfelt, vice ordförande
	Annika Ågren, sekreterare
	Leif Petersson
	Bengt Andersson
	Rangvi Cimmerbeck
	Eskil Johansson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Ågren, Bengt Andersson och Greger Hedenfelt.

Revisorer

Revisorer har varit Lisbeth Westerblad med Vera Persson 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 Bengt Gösta Bengtsson och Greger Hedenfelt med Annika Ågren och Eskil Johansson som suppleant.

Valberedning
Valberedningen har varit Pia Johansson och Lars-Ove Fredriksson.

Information och aktiviteter
Informationsmöte, informationsblad och hemsida.

Granntjänsten har arrangerat ärtkök, kaffeservering, bussresor samt loppmarknad.

Föreningens mål
Genom lyhördhet för de boendes intressen och trivselfrågor ska föreningen arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, grannsämja, långsiktig miljöhänsyn och god ekonomi.

Flerårsöversikt

	2015	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning (tkr)	9 338	9 163	8 914	8 734
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 270	1 172	923	-448
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	1 122	1 088	505	359
Soliditet	43 %	37%	34%	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	591	579	565	554
Drift (kr/kvm)	340	315	345	-
Lån (kr/kvm)	948	1 079	1 142	1 192
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 862	11 675	11 309	11 109

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 15 014 kvm.

Från och med år 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen. Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast tre år.

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 574 871,00
Årets resultat	1 270 161,86
Balanseras i ny räkning	**6 845 032,86**

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelsens intäkter	*1*		
Nettoomsättning		9 338 192	9 163 293
Övriga rörelseintäkter		138 649	73 692
Summa rörelsens intäkter		9 476 841	9 236 985
Rörelsens kostnader			
Drift	*2*	-5 100 959	-4 723 065
Planerat underhåll		-1 352 469	-1 515 623
Övriga externa kostnader	*3*	-452 280	-400 493
Personalkostnader och arvoden	*4*	-157 646	-133 327
Avskrivningar		-719 580	-717 095
Summa rörelsens kostnader		-7 782 934	-7 489 603
Rörelseresultat		**1 693 907**	**1 747 382**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*5*	9 959	11 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	*6*	-433 704	-586 757
Summa finansiella poster		-423 745	-575 093
Resultat efter finansiella poster		**1 270 162**	**1 172 289**
Årets resultat		**1 270 162**	**1 172 289**

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 270 162	1 172 289
Från fond för yttre underhåll*	1 352 469	1 515 623
Till fond för yttre underhåll**	-1 500 000	-1 600 000
Resultat efter disposition av underhåll	**1 122 631**	**1 087 912**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	24 428 688	25 144 523
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	7 490	11 235
Summa materiella anläggningstillgångar		24 436 178	25 155 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*9*	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**24 436 678**	**25 156 258**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 839	-
Aktuell skattefordran		30 263	36 035
Övriga fordringar	*10*	719	6 886
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 370 810	3 353 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	189 155	325 071
Summa kortfristiga fordringar		3 614 786	3 721 691
Summa omsättningstillgångar		**3 614 786**	**3 721 691**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 051 464**	**28 877 949**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*12*		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		4 019 577	3 872 046
Summa bundet eget kapital		5 211 577	5 064 046
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		5 574 871	4 550 112
Årets resultat		1 270 162	1 172 289
Summa fritt eget kapital		6 845 033	5 722 401
Summa eget kapital		**12 056 610**	**10 786 447**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*13*	13 230 480	14 229 272
Summa långfristiga skulder		13 230 480	14 229 272
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		998 792	1 968 791
Leverantörsskulder		621 457	680 934
Övriga skulder	*14*	36 893	35 807
Fond för inre underhåll	*15*	212 821	301 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	894 411	875 328
Summa kortfristiga skulder		2 764 374	3 862 230
Summa skulder		**15 994 854**	**18 091 502**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 051 464**	**28 877 949**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	26 779 000	26 779 000
Summa	**26 779 000**	**26 779 000**

Tilläggsupplysningar

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	*%*
- Byggnader	1,79 %

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. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 821 416	8 648 532
Hyror	516 776	514 761
	9 338 192	9 163 293
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	138 649	73 692
Summa	**9 476 841**	**9 236 985**

Den 1 januari 2015 höjdes avgifterna med 2 %, vilket ökade avgiftsintäkterna med cirka 173 000 kr. Övriga intäkter utgörs främst av försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
El	265 025	322 915
Uppvärmning	1 257 684	1 226 748
Vatten	381 581	431 050
Renhållning	169 454	151 909
Löpande underhåll	912 162	1 055 828
Fastighetsservice	1 159 600	679 725
Fastighetsförsäkring	222 355	150 648
Kommunikation	124 249	165 491
Vicevärdstjänst	331 892	267 068
Lokalkostnader	-	498
Fastighetsavgift	276 957	271 185
Summa	**5 100 959**	**4 723 065**

Elkostnaden blev nästan 58 000 kr lägre, vilket beror på lägre förbrukning.

Uppvärmningskostnaden blev cirka 31 000 kr högre, vilket beror på att denna vintern varit lite kallare än föregående.

Kostnaden för löpande underhåll avser främst reparationer och kan därmed variera stort mellan åren. Se specifikation på nästa sida.

Kostnaden för fastighetsservice blev nästan 480 000 kr högre, vilket främst beror på högre kostnad för yttre skötsel samt indexhöjningar.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Löpande underhåll

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Löpande underhåll	451 120	569 995
Löpande underhåll hissar	122 903	130 793
Löpande underhåll tvättstugor	19 067	26 175
Löpande underhåll vatten/avlopp	90 056	59 799
Löpande underhåll värme/ventilation	77 038	98 547
Löpande underhåll utemiljö	107 394	104 250
Löpande underhåll belysning	44 584	66 269
Summa	**912 162**	**1 055 828**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Kontorsmaterial	154	-
Förvaltningskostnader	263 277	243 715
Lagsökningskostnader	196	-
Telefon	-	1 989
Arvode extern revisor	16 500	16 063
Medlemsavgifter	172 153	138 726
Summa	**452 280**	**400 493**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Lön	24 366	7 020
Styrelsearvoden	92 200	86 500
Ersättning utöver styrelsearbete	1 440	-
Föreningsvald revisor	12 500	12 008
Övriga arvoden	5 500	9 000
Sociala kostnader	21 640	18 799
Summa	**157 646**	**133 327**

Enligt stämmobeslut är arvodet 2,2 prisbasbelopp, vilket inkluderar arvode till föreningsvald revisor (0,27 prisbasbelopp) och 3 000 kr till valberedningen.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Ränteintäkter	9 959	11 664
Summa	**9 959**	**11 664**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Räntekostnader lån	433 704	586 757
Summa	**433 704**	**586 757**

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 047 100	40 047 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 141 577	-15 425 742
Årets avskrivningar	-715 835	-715 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 857 412	-16 141 577
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 239 000	1 239 000
Utgående redovisat värde	**24 428 688**	**25 144 523**
varav byggnader	23 189 688	23 905 523
varav mark	1 239 000	1 239 000

Föreningen skriver av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 715 835 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick:
- Miljöhus 2012
- Hissar 2006, 2007, 2008 och 2009
- Treglasfönster 1991 och 1993
- Garage 1990
- Kabel TV 1987
- Plåtfront lägenhetsförråd 1986

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	81 000 000	29 000 000	**110 000 000**
Hyreshus lokaler	101 000	-	**101 000**
Summa	81 101 000	29 000 000	**110 101 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 181	26 181
Årets anskaffningar		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 181	26 181
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 946	-13 686
Årets avskrivningar	-3 745	-6 230
Korr av dator	-	4 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 691	-14 946
Utgående redovisat värde	**7 490**	**11 235**

Inventarier avser spis, kyl och frys.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	*2014-12-31*
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
Skattekonto	719	375
Jourersättning vicevärdstjänst	-	6 511
Summa	**719**	**6 886**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Försäkring	148 172	146 876
Ränta avräkning HSB NV Skåne	7 538	11 551
Com hem	20 091	41 564
Väla mark o trädgård	-	36 461
Anticimex	-	75 479
eGain	13 354	13 140
Summa	**189 155**	**325 071**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 192 000	-	3 872 046	4 550 112	1 172 289
Disposition enligt stämmobeslut				1 172 289	-1 172 289
Till fond för yttre underhåll			1 500 000	-1 500 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 352 469	1 352 470	
Årets resultat					1 270 162
Vid årets slut	**1 192 000**	**-**	**4 019 577**	**5 574 871**	**1 270 162**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Stadshypotek	2,61 %	2018-03-30	2018-03-30	2 300 000	2 700 000
Stadshypotek	1,33 %	2019-03-01	2019-03-01	3 344 707	4 594 706
Swedbank Hypotek	3,40 %	2017-03-24	2017-03-24	3 190 000	3 250 000
Stadshypotek	2,83 %	2016-06-30	2016-06-30	1 294 960	1 394 960
Stadshypotek	3,06 %	2017-06-30	2017-06-30	2 054 940	2 154 940
Stadshypotek	4,04 %	2016-06-01	2016-06-01	2 044 665	2 103 457
Summa				**14 229 272**	**16 198 063**
varav kortfristig del				998 792	1 968 791
varav långfristig del				13 230 480	14 229 272

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-12-31	*2014-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	33 879 000	33 879 000
Varav obelånade	-7 100 000	-7 100 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**26 779 000**	**26 779 000**

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Moms	4 764	4 797
Personalens källskatt och sociala avgifter	27 329	24 682
Överskott vicevärdstjänst	-	6 328
Förvaltade medel	4 800	-
Summa	**36 893**	**35 807**

Not 15 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	*2014-12-31*
Vid årets början	301 370	358 940
Uttag under året	-88 549	-57 570
Vid årets slut	**212 821**	**301 370**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Arvode BoRevision AB	16 500	16 063
Räntekostnader lån	37 769	51 646
Förutbetalda avgifter och hyror	840 142	807 619
Summa	**894 411**	**875 328**

Underskrifter

Helsingborg, 2016-04-11.

Bengt Gösta Bengtsson

Greger Hedenfelt

Annika Ågren

Leif Petersson

Bengt Andersson

Rangvi Cimmerbäck

Eskil Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-01.

Lisbeth Westerblad
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman i HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr 716406-7410.

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eddan i Helsingborg för år 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 per den 31 december 2015 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 Eddan i Helsingborg för år 2015.

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.

allabrf.se

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 1/5-2016

Lisbeth Westerblad
Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

ANTECKNINGAR

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 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 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 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 insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne