

ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening

Margaretaplatsen

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.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Margaretaplatsen i Helsingborg, org.nr 769612-9464, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Se tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Fastigheten är belägen i Helsingborg med adress Persgatan 70-72. Föreningen äger fastigheten Näktergalen Södra 17 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter.

Inflyttning skedde år 2007. Föreningen har 22 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 963,5 kvm samt 22 garageplatser i källarplan. Föreningen har även en gästlägenhet.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum och kök: 6 st
- 3 rum och kök: 8 st
- 4 rum och kök: 6 st
- 5 rum och kök: 2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Notera att beloppen nedan anges i hela tusental.

OVK ventilationsbesiktning är genomförd i februari 2016 av Svensk Energibesiktning AB. Besiktning av hissarna har genomförts i april 2016 av ÅF Kontroll AB. De brister som kostaterades vid besiktningarna är åtgärdade och intyg till föreningen är lämnat.


Underhållsplan finns och uppdateras löpande vid varje styrelsemöte.

Under året har ett större underhåll i form av målningsarbeten utförts. Fastigheten är fortfarande i allmänt gott skick. För de närmsta tio åren planeras följande åtgärder:

- Befintlig rost på stolpar/entré ska tas bort. Stålstolparna vid entréerna ska rostskyddsbehandlas.
- Takvåningarnas trägolv på terrasserna behöver bytas.
- Eventuellt behöver ommålning göras av garaget, de delar som inte NCC bekostar i samband med att de åtgärdar skadorna från tiden då huset byggdes.
- Omfogning av murarna ska göras. Detta kommer pågå under en 2-3 årsperiod.
- Utemiljön kommer att ses över. Lavendelplanteringen kommer att tas bort och ny plantering göras under hösten 2016. HSB är involverad i arbetet.

Årets resultat blev -558 000 kr, jämfört med -666 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev -571 000 kr, jämfört med -639 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. 

Vid årets slut var den sammanlagda behållningen 515 000 kr. Se not 9.

Den 1 oktober 2015 höjdes avgifterna med 6 %.

Årsavgifterna kommer att vara oförändrade under nästa räkenskapsår.

Oreglerad byggkostnad

Garantibesiktning (femårsbesiktning) av en totalentreprenad enligt ABT 94 genomfördes den 16 maj 2012 av Ingemar Ohlsson från Tyréns AB. Från föreningen deltog Jan Johansson, Christer Andersson och Sven-Axel Norberg. Enligt ordförande kommer föreningen inte ha mera kostnader vilket betyder att den oreglerade byggnadskostnaden nu kan föras om mot byggnadskontot. Se även not 8.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 710	1 610	1 572	1 549
Årets resultat, tkr	-558	-666	-69	-64
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-571	-639	-89	-70
Soliditet (%)	75%	75 %	75 %	75 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	718	681	667	635
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	393	366	-	-
Lån, kr/kvm	10 651	10 755	10 860	10 984
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	35 417	-	35 829	33 425

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

Nyckeltalen beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 1 963,5 kvm.

Från och med räkenskapsåret 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år.

Under 2015 har bara 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Därför redovisas inte genomsnittligt överlåtelsevärde för det året.

Under 2016 har 3 överlåtelse skett.

Medlemsinformation

Den 1 september 2015 hade föreningen 32 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 31 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 december 2015.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Jan Johansson, ordförande
Torsten Billing, vice ordförande
Britt Norberg, sekreterare
Olga Johansson
Sven-Axel Norberg

Suppleant: Marie Vigren

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Johansson, 

Torsten Billing, Britt Norberg samt suppleant Marie Vigren

Revisorer

Revisorer har varit Leif Olofsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Jan Johansson.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Margreth Ulrich (sammankallande) och Barbro Svenmo.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Olga Johansson med Torsten Billing som som suppleant.

Information och aktiviteter

Föreningen hade julgransresning och glöggmingel i december, vårstädning i maj och sommarfest med skaldjur på menyn i augusti.

Förutom stämmokallelser har styrelsen under verksamhetsåret skickat ut tre skriftliga informationsmeddelanden.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att långsiktigt vara ett attraktivt boende för såväl nuvarande som framtida medlemmar. Detta ska uppnås genom att föra en öppen dialog mellan medlemmarna, ett bra underhåll av fastigheten och en kostnadseffektiv förvaltning.

Viktig information lån

I juni 2016 bands ett lån om (7,2 miljoner) till en ränta på 1,13 % på 4 år. Detta är en betydande sänkning vilket genererar en minskning av räntekostnaderna på ca 150-160 tkr per år. Det är en betydande kostnadssänkning för föreningen totalt sett. Detta innebär att om inget oförutsett inträffar får föreningen möjlighet att bygga upp sin kassa för framtida underhåll och dessutom ha möjlighet att göra extra amorteringar. Som det ser ut nu kommer behovet av att höja avgifterna under de kommande 4 åren vara mycket begränsat.

Under verksamhetsåret har styrelsen, på stämmans uppmaning (2015), agerat för att få kvarstående brister från när husen byggdes 2007 åtgärdade. Styrelsen har regelbundet fört diskussioner med NCC/HSB Nordvästra Skåne och bristerna har successivt åtgärdats utan några större kostnader för föreningen. Följande har gjorts/kommer att göras:

- Under våren 2015 förstärktes skyddet, vid handikapprampen, mot vatteninträngning i garaget av NCC.
- Under september 2016 kommer putsskadorna på fasaden våning 5 att åtgärdas av murare.
- Under hösten 2016 kommer NCC att snygga till uppkomna färgskador i garaget.
- Även mindre kvarstående frågor kommer att åtgärdas i höst.

Föreningens styrelse räknar inte med att ovan kostnader belastar föreningen i nämnvärd omfattning. 

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-502 108,19
Årets resultat	-558 203,66
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 060 311,85

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-558 204	-665 665
Från fond för yttre underhåll*	137 250	146 448
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-120 000
Resultat efter disposition av underhåll	-570 954	-639 217

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 709 852	1 609 790
Övriga rörelseintäkter	2	39 901	6 911
Summa rörelseintäkter		1 749 753	1 616 701
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-771 008	-718 173
Övriga externa kostnader	4	-113 840	-105 243
Personalkostnader och arvoden	5	-32 950	-31 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-738 300	-738 300
Summa rörelsekostnader		-1 656 098	-1 593 466
Rörelseresultat		93 655	23 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	956	1 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-652 815	-690 449
Summa finansiella poster		-651 859	-688 900
Resultat efter finansiella poster		-558 204	-665 665
Resultat före skatt		-558 204	-665 665
Årets resultat		-558 204	-665 665

ft

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	85 916 200	86 951 320
Summa materiella anläggningstillgångar		85 916 200	86 951 320
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		85 916 700	86 951 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 380	-
Övriga fordringar	9	558 592	563 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 266	11 802
Summa kortfristiga fordringar		576 238	575 172
Summa omsättningstillgångar		576 238	575 172
SUMMA TILLGÅNGAR		86 492 938	87 526 992

kl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		66 185 000	66 185 000
Fond för yttre underhåll		98 407	85 657
Summa bundet eget kapital		<u>66 283 407</u>	<u>66 270 657</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-502 108	176 306
Årets resultat		-558 204	-665 665
Summa ansamlad förlust		<u>-1 060 312</u>	<u>-489 359</u>
Summa eget kapital		65 223 095	65 781 298
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>20 708 000</u>	<u>20 913 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>20 708 000</u>	<u>20 913 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	205 000	205 000
Leverantörsskulder		53 560	24 091
Övriga skulder		20 366	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>282 917</u>	<u>603 603</u>
Summa kortfristiga skulder		561 843	832 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 492 938	87 526 992

Ställda säkerheter	2016-08-31	2015-08-31
Fastighetsinteckningar	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	23 000 000	23 000 000

ll

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2015 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2007. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, ex. avkastning på en del placeringar.

K

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Årsavgifter bostäder	1 409 737	1 327 480
Hyror	300 115	282 310
Summa	1 709 852	1 609 790

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Övriga avgifter	34 606	-
Övriga intäkter	5 295	6 911
Summa	39 901	6 911

Övriga avgifter avser fast avgift till boende för bredband.

Övriga intäkter avser främst korrigerig av uppbokning av styrelsearvoden gällande år 2015 (Se not 5).

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
EI	75 072	66 993
Uppvärmning	172 629	176 067
Vatten	41 353	38 446
Renhållning	33 770	34 823
Fastighetsservice	78 386	72 712
Försäkring	18 856	18 860
Kommunikation	49 990	19 672
Löpande underhåll	130 741	107 369
Planerat underhåll	137 250	146 448
Fastighetsavgift/-skatt	32 599	36 782
Lokalkostnader	362	-
Summa	771 008	718 172

Löpande underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Löpande underhåll	69 501	50 425
Löpande underhåll hissar	21 895	18 716
Löpande underhåll vatten/avlopp	8 633	22 338
Löpande underhåll värme/ventilation	19 866	13 944
Löpande underhåll utemiljö	6 955	270
Löpande underhåll belysning	3 891	1 676
Summa	130 741	107 369

Fastighetsavgift/-skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift	13 948	13 673
Fastighetsskatt	18 650	23 110
Summa	32 598	36 783

Från och med år 2013 betalar föreningen halv fastighetsavgift. Fastigheten 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 Margaretaplatsen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Kreditupplysning	400	400
Kontorsmaterial	4 458	3 813
Tele och post	7	-
Förvaltningskostnader	91 305	86 056
Övriga externa kostnader	17 670	14 974
Summa	113 840	105 243

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelsearvoden	22 150	22 250
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	7 800	6 500
Summa	32 950	31 750

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,5 prisbasbelopp och föreningsvald revisor med 3 000 kr.

I februari 2016 betalades styrelsearvodet för år 2015 ut med 19 250 kr. Differensen mellan utbetalt arvode 2016 och det som bokades upp i förra årets bokslut har i år tagits som en intäkt (4995,30 kr inklusive sociala avgifter).

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Ränta HSB avräkning	293	289
Ränta skattekonto	663	1 260
Summa	956	1 549

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Räntekostnader lån	652 265	690 449
Krav	550	-
Summa	652 815	690 449

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	83 223 000	83 223 000
Justering anskaffningsvärdet oreglerad byggkostnad	-296 820	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	82 926 180	83 223 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 271 680	-533 380
Årets avskrivningar	-738 300	-738 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 009 980	-1 271 680
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 000 000	5 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	85 916 200	86 951 320

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Årets avskrivning är 738 300 kr.

År 2007 gjordes slutredovisning av bygget. Enligt årsredovisningen fastställdes den slutliga produktionskostnaden till 88 223 000 kr varav 87 599 893 kr gällde faktiska kostnader medan 623 107 kr bokades som oreglerad byggkostnad. Nu kvarstående oreglerad byggkostnad uppgår till 296 820. Ordförande informerar om att den totala kostnaden inte blev så stor som beräknat. Allt är klart med NCC och inget ska betalas mer av föreningen. Därför löser vi upp posten nu och bokar den mot byggnadskontot.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	14 200 000	42 200 000
Hyreshus lokaler	1 865 000	-	1 865 000
Summa	29 865 000	14 200 000	44 065 000

Not 9 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattefordran	41 927	20 644
Skattekonto	1 754	1 457
Avräkning HSB NV Skåne	514 911	541 269
Summa	558 592	563 370

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Ränta HSB avräkning	442	740
Com Hem	4 395	1 645
Fastighetsförsäkring	6 305	6 245
Hisservice sep-dec	3 124	3 172
Summa	14 266	11 802

Not 11 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	66 185 000	-	85 657	176 307	-665 665
Disposition enligt stämmobeslut				-665 665	665 665
Från fond för yttre underhåll			-137 250	137 250	
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Årets resultat					-558 204
Vid årets slut	66 185 000	-	98 407	-502 108	-558 204

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2016-08-31	2015-08-31
Swedbank Hypotek	3,56 %	2017-12-20	2017-12-20	7 152 500	7 207 500
Swedbank Hypotek	3,38 %	2018-08-27	2018-08-27	3 199 000	3 239 000
Swedbank Hypotek	2,20 %	2019-08-23	2019-08-23	3 299 000	3 359 000
Swedbank Hypotek	1,13%	2020-06-17	2020-06-17	7 262 500	7 312 500
Summa				20 913 000	21 118 000
Varav kortfristig del				205 000	205 000
Varav långfristig del				20 708 000	20 913 000

Not Ställda säkerheter

	2016-08-31	2015-08-31
Uttagna pantbrev i fastighet	23 000 000	23 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 000 000	23 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Återstående produktionskostnad*	-	296 820
Förutbetalda avgifter och hyror	146 766	134 032
Räntekostnader lån	91 888	121 463
Arvode styrelse	22 150	22 250
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	7 800	6 500
Arvode BoRevision	8 313	8 088
El, värme, vatten, renhållning	-	11 450
Revisorsarvode 2015 utbetalt sep 2016	3 000	-
Summa	282 917	603 603

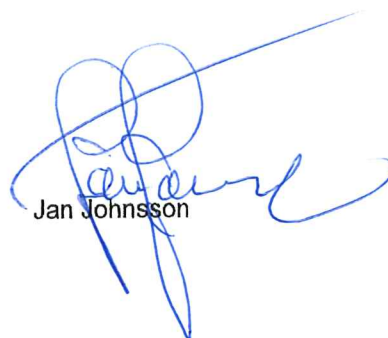
*Avseende post under 2015, återstående produktionskostnad: År 2007 gjordes slutredovisning av bygget. Enligt årsredovisningen fastställdes den slutliga produktionskostnaden till 88 223 000 kr, varav 87 599 893 kr gällde faktiska kostnader medan 623 107 kr bokades som oregerad byggkostnad. Detta görs för att en förening i en nybyggd fastighet ska ha en reserv för framtida kostnader som har med nybyggnaden att göra. Denna post (återstår 296 820 kr) bokas om mot byggnadskontot i årets bokslut. Anskaffningsvärdet justeras alltså nedåt i årets bokslut (se not 8).

Underskrifter

Helsingborg, 16 - 11 - 08


Sven-Axel Norberg



Torsten Billing


Jan Johansson


Britt Norberg


Olga Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 09/11-2016


Leif Olofsson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Margaretaplatsen i Helsingborg, org.nr 769612-9464.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Margaretaplatsen i Helsingborg för 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 revisions sed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 augusti 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 Margaretaplatsen i Helsingborg för perioden 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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. *R*

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar 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 den 09/11-2016



.....
Av föreningen vald revisor



.....Atrodita Cristea.....
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne