

ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

Brunnsparken

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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 hsbnvs.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg, 716406-8533 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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


Föreningen har 284 bostadsrättslägenheter varav 213 i radhusform och resterande i flerfamiljshus i form av terrasshus. Lägenheterna har en totalyta på 26 420 m². Föreningen har också 11 hyresrättslokaler på totalt 2 045 m². Av dessa hyr Helsingborgs stad 1 925 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 Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Besiktning är utförd av föreningens förvaltare och HSB Skåne 2018-02-26. Föreningens underhålls- och investeringsplan är uppdaterat i samband med besiktningen.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

- Målning etapp 1.
- Renovering av gymnastiksal i Kvartersgården.
- Takbyte Härlemans allé 9, pågående.
- Byte förrådskäpp etapp 1.
- Byte panel på B-parkeringen.
- Asfalterat farthinder inne på området.
- Fastgjutna cykelställ i cykelförråden utanför höghusen.

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

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

Vilka underhållsåtgärder planeras inom de närmaste fem till tio åren:

- Byte av ventilationaggregat och göra förbättringar för en bättre ventilation inomhus.
- Målning av terrasshusen.
- Renovering tvättstugor.

Fönsterbyte ligger i slutet av kommande 10-års period. Löpande utförs byte av rötskadat virke och målning.

Ekonomi


Årets resultat uppgår till 4 605 739 kr att jämföra med föregående år då resultatet var 4 228 190 kr.

Driftskostnaderna är lägre med ca 435 000 kr. Det är framförallt det löpande underhållet som är lägre. Se vidare not 2.

Räntekostnaderna har minskat med ca 540 000 kr och beror på att en del lån har skrivits om till en lägre ränta. För att se räntesatser och bindningstider se not 10.

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 520 000 kr. Motsvarande siffra föregående år var ca 800 000 kr.

På bokslutsdagen uppgick de likvida medlen, det vill säga saldot på föreningens avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne, till 10 900 839 kr. Motsvarande saldo föregående år var 6 402 585 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med i genomsnitt 1 % från 1 oktober 2018. 

Förväntad framtida utveckling:

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-02-08.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Ylva Johansson, ordförande

Markus Nilsson, sekreterare

Gabriel Lassen

Nina Spégel

Greger Johansson

Gunilla Andersson, studieorganisatör

Roger Bang

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

Förvaltare från HSB Skåne är Anders Modig och förvaltningsadministratör är Emelie Nordström.

Anställda

Föreningen har haft en heltidsanställd snickare.

Information och aktiviteter:

I april hölls arbetsdag. Vi har hållit ett antal ABF kurser för medlemmarna.

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

Boendehandbok är framtagen under året.

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Vision

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

Ekonomi

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

Information

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits, ca 9 % (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 24 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 414 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	25 476	25 209	25 204	24 830
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 606	4 228	5 741	2 821
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	6 723	5 382	4 554	3 931
Soliditet (%)	26 %	24 %	22 %	19 %
Årsavgift (kr/kvm)	795	787	787	772
Drift (kr/kvm)	339	354	320	302
Lån (kr/kvm)	4 604	4 707	4 789	4 859
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 579	15 526	12 696	12 287

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 28 465 kvm.

Genomsnittligt överlåtelsevärde för HSB:s bostadsrättsföreningar i Helsingborg är för 2018, 16 942 kr motsvarande siffra var år 2017, 15 638 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser*	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 542 733	5 609 173	11 296 177	17 115 957	4 228 190
Disposition enligt stämmobeslut				4 228 190	-4 228 190
Till fond för yttre underhåll			2 200 000	-2 200 000	
Från fond för yttre underhåll**			-4 316 864	4 316 864	
Årets resultat					4 605 739
Vid årets slut	5 542 733	5 609 173	9 179 313	23 461 011	4 605 739

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

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

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	4 605 739	4 228 190
Från fond för yttre underhåll*	3 800 864	2 854 026
lanspråktagande av fond för yttre underhåll som avser: anställdas arbete med planerat underhåll	516 000	800 000
Till fond för yttre underhåll**	-2 200 000	-2 500 000
Resultat efter disposition av underhåll	6 722 603	5 382 216

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	23 461 011,00
Årets resultat	4 605 738,98
Balanseras i ny räkning	28 066 749,98

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	25 476 175	25 208 543
Övriga rörelseintäkter		180 573	336 313
Summa rörelsens intäkter		25 656 748	25 544 856
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-9 636 372	-10 070 108
Planerat underhåll		-3 800 864	-2 854 026
Övriga externa kostnader	3	-706 023	-743 677
Personalkostnader och arvoden	4	-874 257	-1 062 592
Avskrivningar		-3 923 840	-3 925 860
Övriga rörelsekostnader		-1 045	-5 492
Summa rörelsens kostnader		-18 942 401	-18 661 755
Rörelseresultat		6 714 347	6 883 101
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 022	10 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 126 630	-2 665 455
Summa finansiella poster		-2 108 608	-2 654 911
Resultat efter finansiella poster		4 605 739	4 228 190
Årets resultat		4 605 739	4 228 190

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	170 787 382	174 704 578
Pågående nyanläggningar	6	824 619	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 125	17 769
Summa materiella anläggningstillgångar		171 623 126	174 722 347
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		171 623 626	174 722 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		46 732	121 857
Aktuell skattefordran		-	1 112
Övriga fordringar	9	312 074	55 748
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		10 900 839	6 402 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 882	112 102
Summa kortfristiga fordringar		11 380 527	6 693 404
<i>Kassa och bank</i>		33 261	27 079
Summa omsättningstillgångar		11 413 788	6 720 483
SUMMA TILLGÅNGAR		183 037 414	181 443 330

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 665 746	5 665 746
Upplåtelseavgifter		5 609 173	5 609 173
Fond för yttre underhåll		9 179 313	11 296 177
Ej upplåtna bostadsrätter		-123 013	-123 013
Summa bundet eget kapital		20 331 219	22 448 083
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		23 461 011	17 115 957
Årets resultat		4 605 739	4 228 190
Summa fritt eget kapital		28 066 750	21 344 147
Summa eget kapital		48 397 969	43 792 230
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	113 287 201	131 126 367
Summa långfristiga skulder		113 287 201	131 126 367
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 778 332	2 866 664
Leverantörsskulder		967 406	631 473
Aktuella skatteskulder		92 548	-
Övriga skulder		64 650	272 767
Fond för inre underhåll		84 087	103 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 365 221	2 650 271
Summa kortfristiga skulder		21 352 244	6 524 733
Summa skulder		134 639 445	137 651 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 037 414	181 443 330

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 605 739	4 228 190
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	3 923 840	3 925 860
	<u>8 529 579</u>	<u>8 154 050</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 529 579	8 154 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-188 869	-38 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-84 157	109 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 256 553	8 225 012
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad, kulvertbyte	-	-4 898 808
Pågående byggnadsverksamhet, Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-824 619	-6 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-824 619	-4 905 298
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 927 498	-2 336 663
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 927 498	-2 336 663
Årets kassaflöde	4 504 436	983 051
Likvida medel vid årets början	6 429 664	5 446 613
Likvida medel vid årets slut	10 934 100	6 429 664

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,01 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

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


Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	21 004 164	20 814 843
Hyror	4 408 183	4 329 872
Ersättning från hyresgäst	63 828	63 828
	<u>25 476 175</u>	<u>25 208 543</u>
Övriga rörelseintäkter		
Arbetstidsförsäljning	980	2 100
Övriga avgifter, Telia Sonera	30 400	30 000
Övriga intäkter	148 940	302 223
Materialförsäljning till medlemmar	253	1 990
	<u>180 573</u>	<u>336 313</u>
Summa	25 656 748	25 544 856

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

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

Övriga intäkter 2017 avser bl.a. återbetalning av retroaktiv skatt. I övriga intäkter för både 2017 och 2018 ingår också intäkter från kursverksamheten och kostnader som är vidarefakturerat.

Not 2 Drift

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
El	361 155	365 489
Uppvärmning	2 335 504	2 315 536
Vatten	742 992	730 578
Renhållning	491 112	512 554
Löpande underhåll	1 800 412	2 285 864
Fastighetservice/fastighetsförvaltning.	1 553 210	1 572 375
Fastighetsförsäkring	324 529	296 205
Kommunikation	151 069	165 652
Fastighetsavgift/-skatt	1 712 012	1 619 094
Uttagsskatt	164 377	206 761
Summa	9 636 372	10 070 108

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Taxi, parkering	222	358
Kreditupplysning	6 800	2 600
Kontorsmaterial	35 639	21 604
Förvaltningskostnader	459 213	457 069
Juristkostnader	1 800	22 511
Telefon	-	17 770
Arvode extern revisor	21 524	20 269
Medlemsavgifter/föreningsverksamhet	180 825	201 496
Summa	706 023	743 677

I Posten förvaltningskostnader ingår bl.a. administrativ service, kostnader styrelsemöte/stämma och diverse förvaltningskostnader (här ingår två styrelsemiddagar).

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Lön	526 362	666 857
Styrelse	118 515	114 790
Ersättning utöver styrelsearbete	5 900	-
Milersättning	465	3 546
Föreningsvald revisor	11 287	11 263
Övriga arvoden	3 000	4 400
Förändring semesterlöneskuld	-24 293	-6 372
Sociala kostnader	233 021	268 108
Summa	874 257	1 062 592
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>36 093</i>	<i>24 217</i>

Enligt stämmobeslut är årsarvodet 2,9 prisbasbelopp som ställs till styrelsens förfogande och 0,25 prisbasbelopp till revisorn.
För arbete utöver styrelsearbetet kan ledamot erhålla ersättning med max 200 kr per timma dock max 35 000 kr per år.

Medelantalet anställda

Under räkenskapsåret har föreningen haft en heltidsanställd snickare.

Ansvarsförbindelser

Fastigo	12 692	16 100
Summa	12 692	16 100 <i>K</i>

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	193 827 341	172 286 486
Årets investeringar kulvertbyte		21 540 855
Årets avyttringar/utrangeringar tidigare kulvert	-2 991 088	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	190 836 253	193 827 341
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 069 763	-24 152 567
Årets avskrivningar	-3 917 196	-3 917 196
Årets återföring avskrivningar tidigare kulvert	2 991 088	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 995 871	-28 069 763
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	8 947 000	8 947 000
Utgående redovisat värde	170 787 382	174 704 578
varav byggnader	161 840 382	165 757 578
varav mark	8 947 000	8 947 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	135 905 000	75 384 000	211 289 000
Hyreshus bostäder	35 400 000	12 592 000	47 992 000
Hyreshus lokaler	2 642 000	1 327 000	3 969 000
Summa	173 947 000	89 303 000	263 250 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början	-	16 642 047
Årets anskaffningar	824 619	-
Kulvertarbete	-	4 898 808
Överfört till byggnader	-	-21 540 855
Vid årets slut	824 619	-

Årets anskaffningar avser nedlagda kostnader för takbyte Hårlemans Allé 9 samt initiala kostnader för projektet att förbättra ventilationen. Beräknad kostnad är ca 1,5 Mkr för takbytet. När det gäller ventilationsprojektet pågår arbete med att ta in offerter. *K*

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 102 641
Årets anskaffningar	-	6 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 109 131	1 109 131
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 091 362	-1 082 699
Årets avskrivningar	-6 644	-8 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 098 006	-1 091 362
Utgående redovisat värde	11 125	17 769

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	207 718	55 748
Momsfordran	4 356	-
Amortering förskott	100 000	-
Summa	312 074	55 748

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-08-31	2017-08-31
Swedbank Hypotek	3,77 %	2018-02-23	2018-02-23	-	9 800 000
Swedbank Hypotek	3,75 %	2018-02-23	2018-02-23	-	5 000 012
Swedbank Hypotek	3,17 %	2020-01-24	2020-01-24	4 764 591	4 864 591
Swedbank Hypotek	0,89 %	2018-11-28	2018-11-28	3 927 097	3 985 429
Stadshypotek	1,19 %	2018-03-01	2018-03-01	-	4 916 000
Swedbank Hypotek	1,28 %	2018-11-23	2018-11-23	8 870 375	9 170 375
Swedbank Hypotek	1,39 %	2021-01-25	2021-01-25	8 806 875	9 206 875
Stadshypotek	2,94 %	2019-03-01	2019-03-01	9 288 248	9 358 248
Stadshypotek	1,41 %	2021-03-01	2021-03-01	8 532 500	8 932 500
Swedbank Hypotek	3,65 %	2017-09-25	2017-09-25	-	15 000 000
Stadshypotek	1,42 %	2020-06-01	2020-06-01	13 249 631	13 509 631
Stadshypotek	1,45 %	2022-04-30	2022-04-30	29 106 000	29 166 000
Stadshypotek	1,07 %	2021-06-01	2021-06-01	10 763 370	11 083 370
Stadshypotek	0,60 %	2018-09-25	2018-09-25	14 670 000	-
Stadshypotek	1,58 %	2023-03-01	2023-03-01	19 086 846	-
Summa				131 065 533	133 993 031
varav kortfristig del				17 778 332	2 866 664
varav långfristig del				113 287 201	131 126 367

Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Under året har en del omplaceringar skett.

Numer redovisas Stiborlånen som kort skuld därav skillnaden mellan åren avseende kort och lång skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

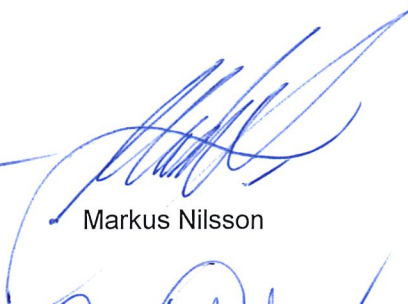
	2018-08-31	2017-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	166 446 000	166 446 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	166 446 000	166 446 000

Underskrifter

Helsingborg, 18 - 12 - 03.



Ylva Johansson



Markus Nilsson



Gabriel Lassen



Nina Spögel



Gunilla Andersson



Greger Johansson



Roger Bang

Vår revisionsberättelse har lämnats 02-01-2019



Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brunnsparken i Helsingborg för år 1/9/2017-31/8/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg den 02/01/2019



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Ingrid Hedin
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne