

# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

## Björnen

i Bjuv



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](http://www.hsbhbg.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB 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](http://www.hsbhbg.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Björnen i Bjuv, 743000-0898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Föreningen äger fastigheterna Björnen 7, Björnen 9 och Ulven 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och parkeringsplatser. Fastigheterna är geografiskt belägna i Bjuv med adress Norra Storgatan 9 och 11.

Inflyttning skedde under år 1958. Föreningen har 24 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 340,5 kvm och 20 parkeringsplatser. Dessutom finns 2 föreningslokaler, en samlings- och möteslokal och en gemenskaps- och aktivitetslokal med ett flertal faciliteter.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	1 st
2 rum & kök:	17 st
3 rum & kök:	5 st
4 rum & kök:	1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och föreningens leverantörer. Föreningen är i behov av balkongrening, vilket har påbörjats. Under året har även arbete gjorts gällande el, låssystem och målning.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. För de närmsta tio åren planeras främst byte av takpapp.

## Ekonomi

*Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.*

Årets resultat blev 96 000 kr, jämfört med 118 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev 24 000 kr högre. Se not 1.
  - Driftkostnaderna blev 22 000 kr lägre. Se not 2.
  - Personalkostnader och arvoden blev 25 000 kr högre. Se not 4.
  - Avskrivningskostnaderna blev 40 000 kr lägre, vilket beror på förändrade redovisningsregler.
- Se tilläggsupplysningar och not 7.

Resultat efter disposition av underhåll blev 88 000 kr, jämfört med -6 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Föreningen har även ett bankkonto för mindre inköp. Den 31 augusti 2015 var den totala behållningen 908 000 kr.

Den 1 oktober 2015 höjs avgifterna med 2 %.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 februari 2015. Den 26 mars hade föreningen en extra stämma gällande fastställande av nya stadgar.

## Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:     Inger Martinsson, ordförande  
                  Britt-Marie Björkman, vice ordförande  
                  Yvonne Fredriksson, sekreterare  
                  Jessika Andersen

Samtliga ledamöter är i tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

## Revisorer

Revisorer har varit Monica Idar, 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 Inger Martinsson med Britt-Marie Björkman som suppleant.

## Valberedning

Valberedning har varit Bengt Walltin (sammankallande) och Lennart Fredriksson.

## Information och aktiviteter

Styrelsen har gett ut medlemsinformation och informerat på möten. Varje år anordnas ett par medlemsfester med god mat och dryck.

## Mål med verksamheten

Föreningen har som mål att erbjuda ett tryggt och trivsamt boende samt välskötta byggnader och en välskött utemiljö.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 227	1 203	1 179	1 125
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	118	120	241
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	88	-6	117	121
Soliditet (%)	10 %	6 %	Negativ	Negativ
Årsavgift (kr/kvm)	906	888	871	830
Drift (kr/kvm)	438	455	-	-
Lån (kr/kvm)	1 207	1 089	1 128	1 177
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	3 680	4 422	4 021	-

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 1 340,5 kvm.

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

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

För år 2012 anges inget genomsnittligt överlåtelsevärde då inga lägenheter överläts.

## Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-209 798,09
Årets resultat	95 535,49
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-114 262,60</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 226 668	1 203 466
Övriga rörelseintäkter		3 033	2 351
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 229 701</b>	<b>1 205 817</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-586 906	-609 384
Planerat underhåll		-142 680	-76 745
Övriga externa kostnader	3	-160 749	-141 004
Personalkostnader och arvoden	4	-170 673	-146 051
Avskrivningar		-27 270	-66 937
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 088 278</b>	<b>-1 040 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>141 423</b>	<b>165 696</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 146	5 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-48 034	-53 584
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 888</b>	<b>-47 991</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>95 535</b>	<b>117 705</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>95 535</b>	<b>117 705</b>

## Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	95 535	117 705
Från fond för yttre underhåll*	142 680	76 745
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-200 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>88 215</b>	<b>-5 550</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	904 430	865 288
Pågående nyanläggningar	8	187 500	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 189	1 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 097 119</b>	<b>866 388</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 097 619</b>	<b>866 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	11	772	765
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		884 036	889 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 496	24 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>931 304</b>	<b>914 786</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	<b>23 898</b>	<b>14 818</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>955 202</b>	<b>929 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 052 821</b>	<b>1 796 492</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		42 675	42 675
Fond för yttre underhåll		278 998	271 677
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>321 673</b>	<b>314 352</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad förlust		-209 798	-320 183
Årets resultat		95 535	117 705
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-114 263</b>	<b>-202 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 410</b>	<b>111 874</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 527 270	1 459 738
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 527 270</b>	<b>1 459 738</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	90 576	-
Leverantörsskulder		72 845	71 481
Aktuella skatteskulder		747	823
Övriga skulder	16	6 384	16 326
Fond för inre underhåll	17	4 654	4 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	142 935	131 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>318 141</b>	<b>224 880</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 845 411</b>	<b>1 684 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 052 821</b>	<b>1 796 492</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	2 155 200	2 155 200
<b>Summa</b>	<b>2 155 200</b>	<b>2 155 200</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

### 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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	0,71 %
- Om- och tillbyggnader	10 %
- 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.

## Noter

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 206 868	1 189 066
Hyror	19 800	14 400
	<u>1 226 668</u>	<u>1 203 466</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	3 033	2 351
	<u>3 033</u>	<u>2 351</u>
<b>Summa</b>	<b><u>1 229 701</u></b>	<b><u>1 205 817</u></b>

Den 1 januari 2015 höjdes avgifterna med 2 %.

### Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ei	29 355	30 723
Uppvärmning	210 214	196 336
Vatten	73 842	77 568
Renhållning	33 694	34 827
Löpande underhåll	113 518	154 971
Fastighetsservice	57 219	46 450
Fastighetsförsäkring	14 051	13 043
Kommunikation	40 308	40 761
Fastighetsavgift/-skatt	14 705	14 705
<b>Summa</b>	<b><u>586 906</u></b>	<b><u>609 384</u></b>

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

### Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	37 337	91 677
Löpande underhåll tvättstugor	29 697	22 861
Löpande underhåll vatten/avlopp	4 041	16 675
Löpande underhåll värme/ventilation	11 618	5 564
Löpande underhåll utemiljö	28 827	15 635
Löpande underhåll belysning	1 998	2 559
<b>Summa</b>	<b><u>113 518</u></b>	<b><u>154 971</u></b>

### Fastighetsavgift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift	14 705	14 705
<b>Summa</b>	<b>14 705</b>	<b>14 705</b>

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 andel av taxeringsvärdet.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	600	580
Förvaltningskostnader	128 929	110 286
Lagsökningskostnader	-	5 963
Arvode extern revisor	8 088	7 925
Medlemsavgifter	23 132	16 250
<b>Summa</b>	<b>160 749</b>	<b>141 004</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Lön	93 855	110 635
Styrelse	47 500	32 300
Ersättning utöver styrelsearbete	3 500	-
Milersättning	2 664	2 220
Vicevärd	28 568	-
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Valberedning och brandansvarig	3 500	3 000
Övriga kostnader	3 600	2 400
Förändring semesterlöneskuld	5 750	5 750
Sociala kostnader	58 055	51 303
Lönebidrag	-77 819	-63 057
<b>Summa</b>	<b>170 673</b>	<b>146 051</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>4 648</i>	<i>4 587</i>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp, föreningsvald revisor med 1 500 kr och valberedning med 500 kr. Arbete utöver styrelsearbete ersätts med 150 kr per timme.

På stämman i februari 2015 beslutades att återinföra vicevärdsarvodet med 2 500 kr efter skatt per månad, vilket blir 3 571 kr före skatt. Arvodet skulle gälla från och med januari 2015.

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	7	385
Ränta HSB avräkning	2 139	5 208
<b>Summa</b>	<b>2 146</b>	<b>5 593</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	47 585	53 418
Övriga finansiella kostnader	449	166
<b>Summa</b>	<b>48 034</b>	<b>53 584</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 440 202	2 440 202
Årets investeringar	62 717	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	2 502 919	2 440 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 719 914	-1 654 077
Årets avskrivningar	-23 575	-65 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 743 489	-1 719 914
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	145 000	145 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>904 430</b>	<b>865 288</b>
varav byggnader	759 430	720 288
varav mark	145 000	145 000

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 23 575 kr, jämfört med 65 837 kr föregående år.

Årets investering avser passagesystem som skrivs av på 10 år, vilket ger tillkommande avskrivningar på 6 272 kr per år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Postboxar år 2010
- Relining år 2010
- Renovering av tvättstuga år 2009
- Parkeringsplatser år 2002
- Fönsterbyte år 1993
- Soprum år 1990
- Kabel-TV år 1990
- Värmeanläggning år 1989

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	3 726 000	1 176 000	4 902 000
<b>Summa</b>	<b>3 726 000</b>	<b>1 176 000</b>	<b>4 902 000</b>

### Not 8 Pågående nyanläggning

	2015-08-31	2014-08-31
Årets anskaffningar	187 500	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>187 500</b>	<b>-</b>

Avser balkongreovering. Beräknas slutföras år 2016 för cirka 300 000 kr.

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 790	11 790
Årets anskaffningar	7 784	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 574	11 790
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 690	-9 590
Årets avskrivningar	-3 695	-1 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 385	-10 690
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 189</b>	<b>1 100</b>

Årets anskaffningar avser dator och skrivare.

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	772	765
<b>Summa</b>	<b>772</b>	<b>765</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	1 424	3 443
Fastighetsförsäkring	4 638	4 774
Canal Digital	3 359	3 359
Vatten och renhållning	8 914	9 194
Hyra tvättmaskin	-	3 664
Felutbetalt vicevärdsarvode, korrigeras år 2016	28 161	-
<b>Summa</b>	<b>46 496</b>	<b>24 434</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Swedbank	23 898	14 818
<b>Summa</b>	<b>23 898</b>	<b>14 818</b>

### Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 675	-	271 678	-320 183	117 705
Disposition enligt stämmobeslut				117 705	-117 705
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-142 680	142 680	
Årets resultat					95 535
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 675</b>	<b>-</b>	<b>278 998</b>	<b>-209 798</b>	<b>95 535</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Stadshypotek	2,94 %	2018-06-01	2018-06-01	117 463	119 463
Stadshypotek	1,52 %	2020-04-30	2020-04-30	247 130	255 696
Stadshypotek	3,02 %	2016-12-01	2016-12-01	318 750	343 750
Stadshypotek	1,48 %	2018-04-30	2018-04-30	226 250	-
Stadshypotek	4,34 %	2016-06-01	2016-06-01	133 535	135 111
Stadshypotek	3,02 %	2019-04-30	2019-04-30	249 718	255 718
Stadshypotek	3,18 %	2017-12-01	2017-12-01	325 000	350 000
<b>Summa</b>				<b>1 617 846</b>	<b>1 459 738</b>
varav kortfristig del				90 576	-
varav långfristig del				1 527 270	1 459 738

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

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	2 155 200	2 155 200
Varav obelånade	-287 000	-287 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>1 868 200</b>	<b>1 868 200</b>

### Not 16 Övriga skulder

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Personalens källskatt och sociala avgifter	6 384	15 407
Skuld till styrelsen	-	919
<b>Summa</b>	<b>6 384</b>	<b>16 326</b>

### Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Vid årets början	4 654	4 654
Uttag under året	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 654</b>	<b>4 654</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	99 359	96 555
Räntekostnader lån	8 265	8 100
BoRevision	8 088	7 925
Arvoden & sociala avgifter	650	-
Semesterlöneskuld och RFV	26 573	19 016
<b>Summa</b>	<b>142 935</b>	<b>131 596</b>

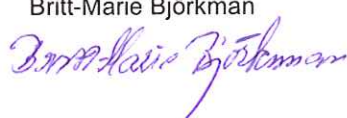
### Underskrifter

Bjuv, 15-11 - 20.

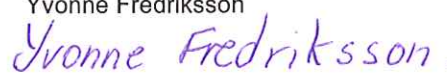
Inger Martinsson



Britt-Marie Björkman



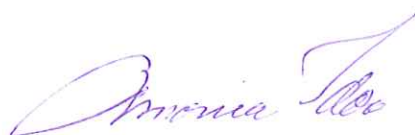
Yvonne Fredriksson



Jessika Andersen



Vår revisionsberättelse har lämnats 19/01-2016



Monica Idar  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Revisionsberättelse**

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Bjuv, org.nr 743000-0898.

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Bjuv för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

### **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 revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning på bokslutsdagen och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Björnen i Bjuv för perioden 2014-09-01 - 2015-08-31.

### **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 revisionsssed 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.

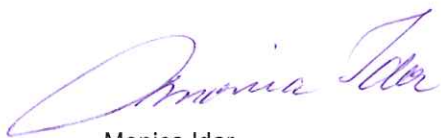
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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.

Bjuv den 19/01-2016



Monica Idar  
Av föreningen vald revisor



Afrodită 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