

# ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Bostadsrättsförening

## Vinbäret

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?

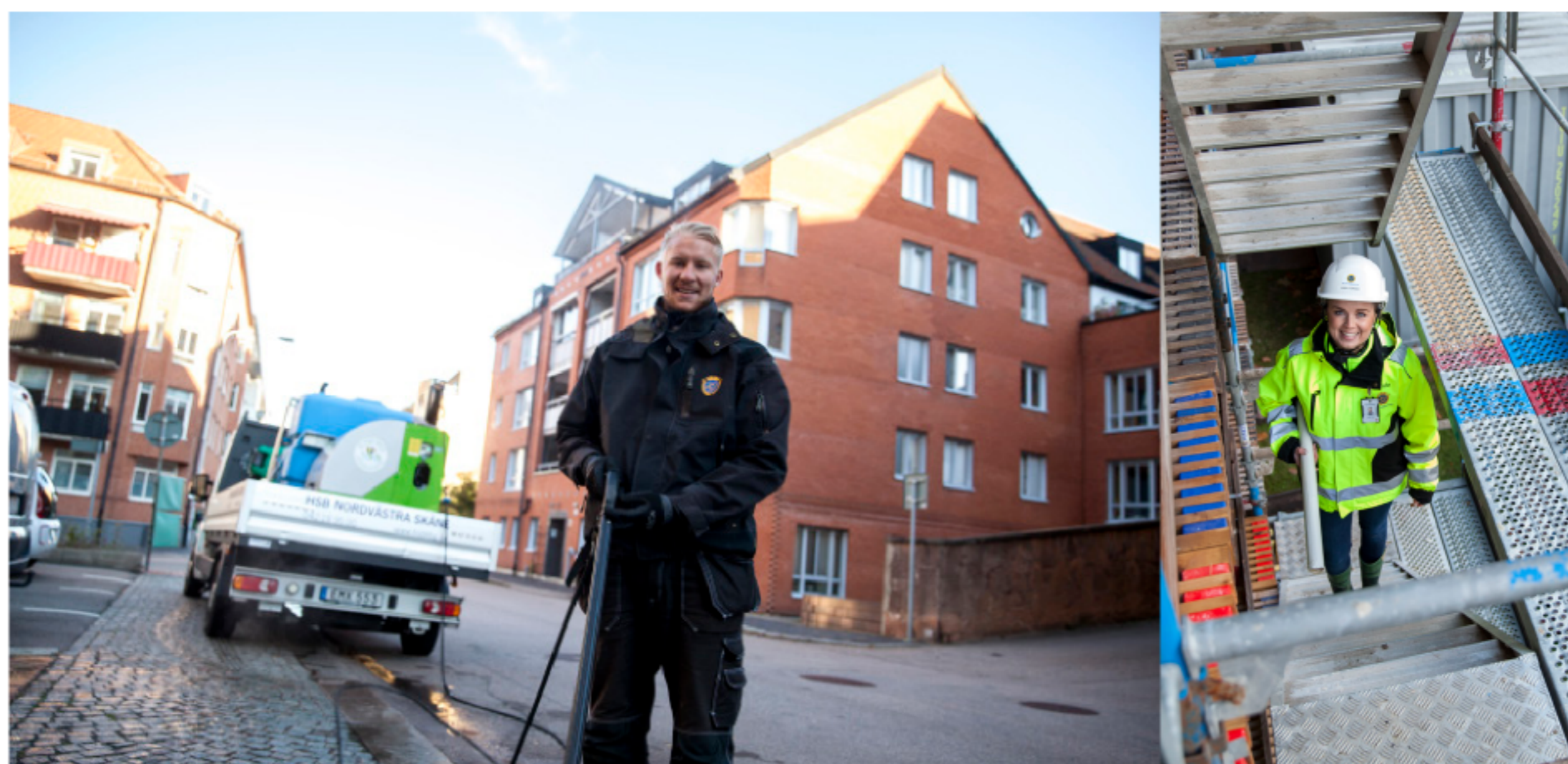
Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.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 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, 743000-1110 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

HSB Brf Vinbäret är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229). Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Vinbäret 3 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Vagnmansgatan 6-16.

Inflyttning skedde under år 1947. Föreningen har 78 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 807 kvm samt 13 hyresrättslokaler på totalt 126 kvm. Föreningen har även 3 garage och 28 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	30 st
2 rum & kök:	32 st
3 rum & kök:	16 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen har bland annat genomfört renovering av undercentral (2016), inklädnad av skorstenar (2015), åtgärder på utemiljön (2014), byggt ut och inglasat balkonger (2009), bytt varm- och kallvattenledningar (2004) samt byggt miljöhus (2003).

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 7 mars 2017 av delar av styrelsen. Vid besiktningen framkom följande:

- Kantstenar som är limmade bör ses över då ett flertal släppt i limfogen.
- hussockeln är i behov av uppfräschning, även mindre sprickor förekommer.
- flertalet fönsterbleck bör ses över och behov av ommålning finns.
- lysrör/glimtändare ur funktion på vinden i hus B , trapphus vagnmansgatan 12.
- obefintligt återställande av nedmontering av hiss till utflyttad medlem. Ansvarig demontör bör kontaktas.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan. För de närmsta tio åren planeras stambyte och badrumsrenovering (tidigast år 2018-2019) ,takbyte (2022) samt fönsterbyte ( år 2025).

Fastigheten är i mycket gott skick och vår ekonomiska plan för framtida utveckling är god.



## Ekonomi

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

Årets resultat blev 1 129 000 kr, jämfört med 803 000 kr förra året.

- Driftkostnaderna blev 5 000 kr lägre. Se not 2.
- Avskrivningskostnaderna blev 355 000 kr (samma som föregående år). Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 6 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta.

Resultat efter disposition av underhåll blev 949 000 kr, jämfört med 924 000 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. Den 31 augusti 2017 var behållningen 1 735 000 kr.

Årsavgiften höjs med 3 % den 1 oktober 2017.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 februari 2017.

## Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande ledamöter:

Niklas Snecker, ordförande  
Jan Goldring, vice ordförande  
Helena Salic, sekreterare  
Emma Fredlund

Emma Fredlund avgick den 1 september och två nya ledamöter har röstats in på en extrastämma som hölls 30 oktober. Dessa är Therese Lundqvist och Ellinor Larsdotter. Då dessa nya ledamöter nu sitter i styrelsen sen september 2017 skriver de också under årsredovisningen. Det är alltid sittande styrelse vid påskriftstillfället som skriver under årsredovisningen.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Goldring och Helena Salic.

## Revisorer

Revisorer har varit Cecilia Holm, valda 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 Niklas Snecker med Jan Goldring som suppleant.

## Valberedning

Valberedning har varit Barbro Olenmark (sammankallande) och Cecilia Holm.

## Information

Information om stambyte och badrumsrenovering (som påbörjas 2018-2019) och rekryteringsbrev för behov av nya styrelsemedlemmar. Föreningen har också informerat om avgiftshöjning inför hösten 2017.



**Mål för verksamheten**

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa mervärde för lägenhetsinnehavarna, både i form av trivsel och bra överlåtelsevärden. Målet ska uppnås genom att styrelsen kontinuerligt ser över underhållet av fastigheterna och gemensamhetsutrymmena för att skapa goda rutiner, trivsel och trygghet i föreningen.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**
**Medlemsinformation**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 95, varav 76 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 110	3 036	3 082	3 034
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 129	803	1 004	549
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	949	924	1 116	629
Soliditet (%)	90%	80%	80%	80%
Årsavgift (kr/kvm)	793	778	778	778
Drift (kr/kvm)	290	292	300	-
Lån (kr/kvm)	185	472	421	363
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	15 915	13 310	13 474	12 290

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 3933 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 615	-	1 615 260	6 510 493	803 089
Disposition enligt stämmobeslut				803 089	-803 089
Till fond för yttre underhåll			180 000	-180 000	
Årets resultat					1 129 331
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 615</b>	<b>-</b>	<b>1 795 260</b>	<b>7 133 582</b>	<b>1 129 331</b>



## Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	1 129 331	803 089
Från fond för yttre underhåll*	-	221 364
Till fond för yttre underhåll**	-180 000	-100 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>949 331</b>	<b>924 453</b>

\* 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	7 133 582,20
Årets resultat	1 129 330,11
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>8 262 912,31</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		3 109 568	3 036 253
Övriga rörelseintäkter		27 507	20 201
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 137 075</b>	<b>3 056 454</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 140 598	-1 146 049
Planerat underhåll		-	-221 364
Övriga externa kostnader	3	-230 359	-191 506
Personalkostnader och arvoden	4	-258 634	-306 401
Avskrivningar		-355 166	-356 987
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 984 757</b>	<b>-2 222 307</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 152 318</b>	<b>834 147</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 024	627
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-26 012	-31 686
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 988</b>	<b>-31 059</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 129 330</b>	<b>803 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 129 331</b>	<b>803 089</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 433 668	9 788 835
Pågående nyanläggningar	8	3 100	3 100
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 436 768</b>	<b>9 791 935</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 437 268</b>	<b>9 792 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	3 389
Övriga fordringar	11	6 928	1 269
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 734 687	1 387 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 129	19 598
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 769 744</b>	<b>1 411 619</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 769 744</b>	<b>1 411 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 207 012</b>	<b>11 204 054</b>





**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-08-31</i>	<i>2016-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 615	64 615
Fond för yttre underhåll		1 795 260	1 615 260
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 859 875</b>	<b>1 679 875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		7 133 582	6 510 493
Årets resultat		1 129 331	803 089
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 262 913</b>	<b>7 313 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 122 788</b>	<b>8 993 457</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	515 267	1 552 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>515 267</b>	<b>1 552 767</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	212 500	300 000
Leverantörsskulder		30 456	37 515
Aktuella skatteskulder		8 298	7 602
Övriga skulder	14	7 115	4 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	310 588	307 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>568 957</b>	<b>657 830</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 084 224</b>	<b>2 210 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 207 012</b>	<b>11 204 054</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången 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	2,1 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

### 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.

### Nedskrivningar

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**

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 019 785	2 962 020
Hyrer	89 783	74 233
	<u>3 109 568</u>	<u>3 036 253</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	26 038	4 428
Övriga intäkter (främst försäkringsersättning)	1 469	15 773
	<u>27 507</u>	<u>20 201</u>
<b>Summa</b>	<b>3 137 075</b>	<b>3 056 454</b>

**Not 2 Drift**

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
EI	66 503	58 531
Uppvärmning	411 987	418 513
Vatten	144 915	128 405
Renhållning	59 116	41 777
Löpande underhåll	115 081	152 004
Fastighetsservice	125 091	141 976
Fastighetsförsäkring	49 340	40 325
Kommunikation	67 483	63 535
Fastighetsavgift/-skatt	101 082	100 983
<b>Summa</b>	<b>1 140 598</b>	<b>1 146 049</b>

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

**Löpande underhåll**

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Löpande underhåll	68 279	106 503
Löpande underhåll tvättstugor	3 369	2 961
Löpande underhåll vatten/avlopp	2 556	6 331
Löpande underhåll värme/ventilation	26 812	36 208
Löpande underhåll utemiljö	14 065	-
<b>Summa</b>	<b>115 081</b>	<b>152 003</b>

**Fastighetsavgift och -skatt**

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsavgift	99 000	98 904
Fastighetsskatt	2 080	2 080
<b>Summa</b>	<b>101 080</b>	<b>100 984</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 på 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Förvaltningskostnader	176 185	133 092
Lagsökningskostnader	378	-
Telefon	-	5 114
Arvode extern revisor	8 538	8 313
Medlemsavgifter	45 258	44 987
<b>Summa</b>	<b>230 359</b>	<b>191 506</b>

Sedan i våras bokas allt telefoni mot kommunikation som nu ligger under noten drift.

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Lön	97 112	128 066
Styrelse	67 200	64 750
Ersättning utöver styrelsearbete	18 930	46 035
Milersättning	-	777
Föreningsvald revisor	4 000	2 000
Valberedning	3 000	3 000
Förändring semesterlöneskuld	3 252	-13 312
Sociala kostnader	65 140	75 085
<b>Summa</b>	<b>258 634</b>	<b>306 401</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>4 298</i>	<i>5 183</i>

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,5 pbb och föreningsvald revisor med 4000 kr. Valberedning arvoderas med 1000 kr per man (4 ledamöter).

Semesterskulden har ökat vilket betyder ökade kostnader på 3 252 kr under posten förändring semesterlöneskuld.

#### Medelantalet anställda

Föreningen har en anställd personal.

### Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Ränta skattekonto	5	116
Ränta HSB avräkning	3 019	511
<b>Summa</b>	<b>3 024</b>	<b>627</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Räntekostnader lån	26 012	31 686
<b>Summa</b>	<b>26 012</b>	<b>31 686</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 875 688	15 559 404
Årets investeringar	-	1 316 284
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 875 688	16 875 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 152 302	-6 797 135
Årets avskrivningar	-355 166	-355 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 507 468	-7 152 302
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	65 448	65 448
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 433 668</b>	<b>9 788 834</b>
varav byggnader	9 368 220	9 723 387
varav mark	65 448	65 448

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 355 166 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- renovering undercentral 2016
- Inklädnad av skorstenar 2015
- Klinker i källare 2014
- Utemiljö 2014
- Passersystem 2012
- Balkongutbyggnad och -inlgasning 2009
- Kakel och klinker i tvättstuga 2004
- Varm- och kallvattenledningar 2004
- Miljöhus 2003
- Dränering och isolering av källarytterväggar 2001
- Kabel TV 1991
- Fönsterbyte 1990
- Fasadrenovering 1985

**Taxeringsvärden på fastigheter**

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	22 600 000	10 400 000	33 000 000
Hyreshus lokaler	127 000	81 000	208 000
<b>Summa</b>	<b>22 727 000</b>	<b>10 481 000</b>	<b>33 208 000</b>

**Not 8 Pågående nyanläggning**

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början	3 100	626 515
Årets anskaffningar	-	692 869
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-1 316 284
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>

År 2016 är överföring gjord till om- och tillbyggnader. Detta avser renovering av undercentral. 3100 kr avser folder för stambyte. Stambyte och badrumsrenovering ämnar påbörjas under 2018-2019. Total kostnad för projektet beräknas till ca 25 miljoner.



### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 906	25 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 906	25 906
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 906	-24 085
Årets avskrivningar	-	-1 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 906	-25 906
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

Avser murgrill, dator och kassaskåp.

### Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	6 928	1 269
<b>Summa</b>	<b>6 928</b>	<b>1 269</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsförsäkring	17 932	13 476
Ränta HSB avräkning	2 423	791
Com hem	7 774	5 331
<b>Summa</b>	<b>28 129</b>	<b>19 598</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2017-08-31	2016-08-31
Stadshypotek	0,95%	2017-12-01	2017-12-01	375 000	425 000
Stadshypotek	3,29 %	2018-07-30	2018-07-30	352 767	552 767
Swedbank Hypotek	0,91%	2017-08-28	2017-08-28	-	375 000
Swedbank Hypotek	0,87%	2017-08-28	2017-08-28	-	500 000
<b>Summa</b>				<b>727 767</b>	<b>1 852 767</b>
varav kortfristig del				212 500	300 000
varav långfristig del				515 267	1 552 767

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

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 869 000	5 869 000
Varav obelånade	1 500 000	1 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 369 000</b>	<b>7 369 000</b>



**Not 14 Övriga skulder**

	2017-08-31	2016-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	7 116	4 774
<b>Summa</b>	<b>7 116</b>	<b>4 774</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	221 589	230 340
Räntekostnader lån	1 432	2 063
Arvode BoRevision	8 538	8 313
Arvoden & sociala avgifter	64 830	55 330
Kvartalsdebiterad årsavgift	-	6 693
Semesterlöneskuld	9 474	5 200
Drift augusti	-	-
Ej redovisade soc avgifter	4 725	-
<b>Summa</b>	<b>310 588</b>	<b>307 939</b>

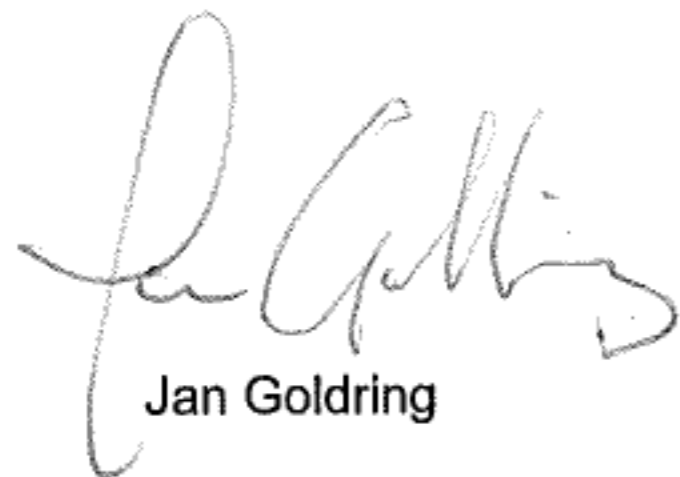
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

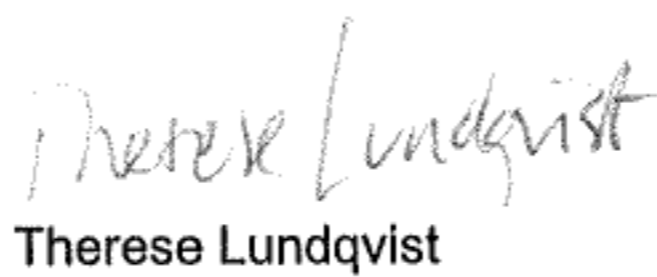
Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 oktober 2017. Stambyte och badrumsrenovering beräknas påbörjas 2018-2019.

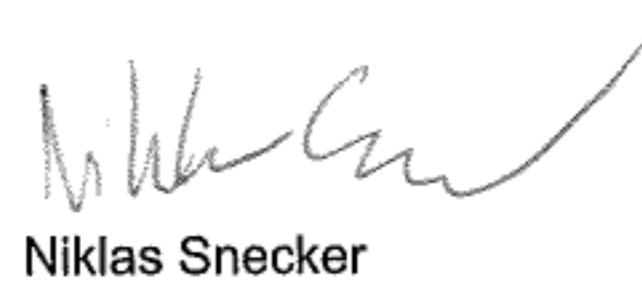


## Underskrifter

Helsingborg, 2018 - 01 - 08 .

  
Jan Goldring

  
Therese Lundqvist

  
Niklas Snecker

  
Helena Salic

  
Ellinor Larsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 01 10



Cecilia Holm  
Av föreningen vald revisor



Camilla Baklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinbäret i Helsingborg, org.nr. 743000-1110

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinbäret i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09-2016-31/08-2017

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorens 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risken 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 revisions sed 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 Vinbåret i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09–2016–31/08–2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

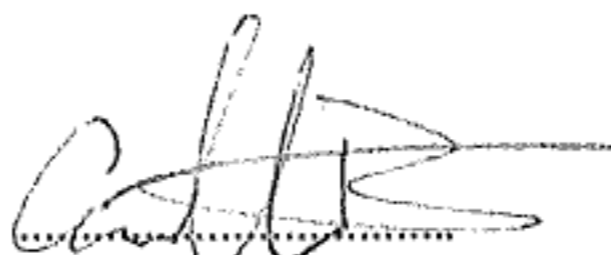
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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 10/11 2017



Camilla Bakklund

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Cecilia Holm

Av föreningen vald revisor

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

Camilla Bakklund

# 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 betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne