

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Violen

i Ängelholm



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra av-sättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

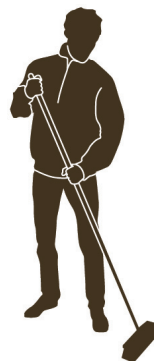
www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med väl-skötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektleddning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.

Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.



Styrelsen för HSB Brf Violen i Ängelholm, org.nr 739400-0587, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Harsyran 2 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter, hyreslägenhet, lokaler, garage och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Ängelholm med adress Kallenbergsgatan 8 A-B och Fricksgatan 1 A-D och 3 A-C.

Inflyttning skedde år 1961. Föreningen har 80 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 720 m², 1 hyreslägenhet på 77 m², 8 lokaler på totalt 82,5 m², 14 garage och 49 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 3 st
- 2 rum & kök: 54 st
- 3 rum & kök: 24 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 2007 slutförde föreningen flertalet större åtgärder som stambyte och badrumsrenovering, tvättstugor, värmessystem och elsystem samt fönsterbyte.

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i september av besiktningsman från HSB Nordvästra Skåne. Vid besiktningen konstaterades att föreningen behöver reparera delar av taket och balkongnosar samt att asfalten behöver bytas.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Styrelsen har under året fortsatt med projektering av miljöhusen.

Årets resultat och ställning

Efter disposition av underhåll uppgår årets resultat till cirka 190 000 kr, att jämföra med motsvarande resultat föregående år som blev cirka -138 000 kr.

Nettoomsättningen, det vill säga föreningens intäkter, blev cirka 155 000 kr högre, se not 2.

Driftskostnaderna blev cirka 180 000 kr lägre, se not 3.

Likvida medel per 2013-12-31

Föreningen har ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. På bokslutsdagen var behållningen cirka 1 246 000 kr.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 388	3 233	3 135	3 129
Årets resultat, tkr	403	-37	189	198
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	190	-138	17	17
Fond för yttre underhåll, tkr	2 424	2 211	2 110	1 756
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	683	650	631	631
Driftskostnader, kr/kvm	329	366	297	308
Räntekostnader, kr/kvm	131	138	160	147
Låneskuld, kr/kvm	4 296	4 408	4 506	4 601
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	9 355	10 386	8 818	9 634

Med undantag av årsavgifterna beräknas kr per kvm utifrån totalytan på 4 879,5 kvm. Under året har 13 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll/investeringar

Närmast planerar styrelsen balkongrenovering, asfaltering av parkering och gångytor, renovering av entrédörr (fasad), anläggning av ny uteplats vid Fricksgatan 3 A-C och eventuellt takomläggning.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till jämna tusental):

2014-2015:	2 628 000 kr
2016-2017:	1 592 000 kr
2018-2019:	938 000 kr
2020-2021:	19 000 kr
2022-2023:	191 000 kr

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 6 % den 1 januari 2014. Därefter uppgår årsavgiften till i genomsnitt cirka 724 kr per kvm.

Ombildning av hyresrätt

Föreningen har idag en hyresrätt. Nuvarande hyresgäst flyttar från lägenheten den 28 februari 2014 och styrelsen planerar ombildning till bostadsrätt, vilket innebär att föreningen troligtvis säljer lägenheten under år 2014. Detta kommer i så fall att ge en extra intäkt nästa år.

K2 och K3

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål att verka för att föreningen utifrån ett ekonomiskt ansvarstagande har ett trivsamt och välkomnande boende. Målet ska uppnås genom aktivt arbete med planerat underhåll utifrån rimliga kostnader som verkar för att fastigheten hålls i gott skick och ger de boende en miljö som bidrar till ett långsiktigt boende.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2013. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Annelie Johansson, ordförande
 Camilla Björnson, vice ordförande
 Hevin Zreim, sekreterare
 Anita Wilhelmsson
 Alexandra Jansson

Annelie Johansson avgick ur styrelsen den 13 februari 2014.

Samtliga ledamöter är i tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Robert Almling. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har varit BoRevision AB.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Annelie Johansson med Camilla Björnson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Oster (sammankallande) och Ingvar Wilhelmsson.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Anita Wilhelmsson.

Information till medlemmar och boende

Informationsblad samt två informationsträffar för att informera hur miljöhusprocessen fortlöper.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-320 413,00
Årets resultat	402 779,11
Balanseras i ny räkning	82 366,11

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	2	3 388 163	3 233 470
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-1 603 898	-1 783 482
Löpande underhåll	4	-51 814	-87 095
Planerat underhåll		-87 576	-98 482
Fastighetsavgift	5	-82 150	-105 600
Avskrivningar		-528 000	-532 882
		-2 353 438	-2 607 541
Rörelseresultat		1 034 725	625 929
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 361	9 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-640 307	-672 054
Resultat före skatt		402 779	-36 662
Årets resultat		402 779	-36 662

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	402 779	-36 662
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	87 576	98 482
Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000	-200 000
Resultat efter disposition av underhåll	190 355	-138 180

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på underhållsplanen.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	9		
Byggnader och mark		3 726 000	3 781 000
Om- och tillbyggnader		18 689 000	19 162 000
Pågående nyanläggningar		436 404	163 490
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>22 851 404</u>	<u>23 106 490</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		22 851 904	23 106 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 246 336	1 414 569
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 825	-
Skattefordringar		30 644	7 194
Övriga fordringar		1 311	1 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 085	63 820
		<u>1 308 201</u>	<u>1 486 798</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	6 150
Summa omsättningstillgångar		1 308 201	1 492 948
SUMMA TILLGÅNGAR		24 160 105	24 599 938

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 800	137 800
Fond för yttre underhåll		2 423 695	2 211 271
		<u>2 561 495</u>	<u>2 349 071</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-320 413	-71 327
Årets resultat		402 779	-36 662
		<u>82 366</u>	<u>-107 989</u>
Summa eget kapital		2 643 861	2 241 082
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	20 960 108	21 508 957
		<u>20 960 108</u>	<u>21 508 957</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		235 385	463 504
Övriga skulder		384	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	320 367	386 395
		<u>556 136</u>	<u>849 899</u>
Summa skulder		21 516 244	22 358 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 160 105	24 599 938

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	27 400 000	27 400 000
Summa	27 400 000	27 400 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fordringar

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

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	50
- Ombyggnader	Rak	40 och 50

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22 %.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	57 200	47 080
Arvode föreningsvald revisor	-	4 400
Övriga	2 929	7 992
Sociala kostnader	17 973	15 857
Summa	78 102	75 329

Enligt senaste stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,4 prisbasbelopp och revisorn med 0,1 prisbasbelopp. Årets kostnad avser utbetalning år 2013 för år 2012. För arvode till föreningsvald revisor, se not 6.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	3 223 104	3 069 600
Hyror bostäder	67 980	64 740
Hyror lokaler	10 932	11 100
Hyror garage och parkeringsplatser	81 511	82 104
Övriga intäkter	4 636	5 926
Summa	3 388 163	3 233 470

Avgiftsintäkterna blev cirka 154 000 kr högre, vilket beror på avgiftshöjning med 5 % den 1 januari.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	70 354	72 469
Uppvärmning	523 405	523 748
Vatten	122 430	292 464
Renhållning	70 822	71 193
Fastighetsservice	275 848	266 585
Försäkring	36 563	34 257
Kommunikation	106 920	106 970
Förvaltning	272 621	290 460
Medlemsverksamhet	46 833	50 007
Löner och arvoden	78 102	75 329
Summa	1 603 898	1 783 482

Vattenkostnaden blev cirka 170 000 kr lägre, vilket beror på att en avräkning för år 2010 till och med år 2012 gjordes förra året. Ängelholms kommun menade att man har haft en för låg beräknad förbrukning och inte tagit betalt för den faktiska förbrukningen. Efter kontroll av vattenmätarna har höjningen reglerats, vilket gör att kostnaden blev mycket lägre i år, men cirka 27 000 kr högre än år 2011.

Förvaltningskostnaden blev cirka 18 000 kr lägre, vilket främst beror på att föreningen förra året hade kostnader för extrastämma och köpte in fler administrativa tjänster som exempelvis kreditarbete.

För löner och arvoden, se not 1.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll	30 693	68 380
Löpande underhåll tvättstugor	7 407	5 913
Löpande underhåll vatten/avlopp	1 984	2 525
Löpande underhåll värme/ventilation	8 859	4 336
Löpande underhåll utemiljö	2 871	5 941
Vid årets slut	51 814	87 095

Not 5 Fastighetsavgift och -skatt

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsavgift	79 800	105 600
Fastighetsskatt	2 350	-
Summa	82 150	105 600

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 % (tidigare 0,4 %) av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. Violens fastighetsavgift beräknas på andel av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler. Föreningen fick nya taxeringsvärden år 2013, se not 9.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	7 925	7 588
Föreningsvald revisor	-	4 400
Summa	7 925	11 988

Arvode till BoRevision ingår även som en del i förvaltningskostnaderna i not 3.

År 2012 bokades en kostnad på 4 400 kr upp för arvode till föreningsvald revisor. Detta betalades inte ut under år 2013, vilket gör att beloppet nu återförs som en intäkt, se not 2. Då styrelsearvode inte bokas upp utan årets kostnad utgörs av kostnad för föregående år, men som utbetalas under bokslutsåret sker från och med i år ingen uppbokning av revisorsarvodet.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	8 361	9 463
Summa	8 361	9 463

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	640 307	672 054
Summa	640 307	672 054

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	2 764 000	2 764 000
- Mark	3 357 000	3 357 000
	6 121 000	6 121 000
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 340 000	-2 285 000
- Årets avskrivning enligt plan	-55 000	-55 000
	-2 395 000	-2 340 000
Planenligt restvärde vid årets slut	3 726 000	3 781 000
varav byggnader	369 000	424 000
varav mark	3 357 000	3 357 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2020.

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Stammar/badrum (2007)	15 400 000	15 400 000
Värmeanläggning (1981)	174 200	174 200
Övriga om- och tillbyggnader	6 600 000	6 600 000
	22 174 200	22 174 200
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 012 200	-2 539 200
- Årets avskrivning enligt plan	-473 000	-473 000
	-3 485 200	-3 012 200
Planenligt restvärde vid årets slut	18 689 000	19 162 000

Övriga om- och tillbyggnader avser fönster år 2007.

Pågående nyanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	163 490	-
Årets anskaffningar	272 914	163 490
Vid årets slut	436 404	163 490

Avser miljöhus som beräknas byggas och slutföras år 2014. Beräknad slutkostnad är cirka 1 miljon kr.

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	42 146	42 146
	42 146	42 146
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-42 146	-37 264
- Årets avskrivning enligt plan	-	-4 882
	-42 146	-42 146
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	21 000 000	5 600 000	26 600 000
Hyreshus lokaler	235 000	-	235 000
Summa	21 235 000	5 600 000	26 835 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	-	36 563
TV och bredband	17 820	17 820
Ränta HSB avräkning	8 265	9 437
Summa	26 085	63 820

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	137 800	-	2 211 271	-71 327	-36 662
Disposition enligt stämmobeslut				-36 662	36 662
Reservering till underhållsfond			300 000	-300 000	-
lanspråktagande av underhållsfond			-87 576	87 576	-
Årets resultat					402 779
Vid årets slut	137 800	-	2 423 695	-320 413	402 779

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek	3,41 %	2016-02-25	2016-02-25	3 395 030	3 397 640
Swedbank Hypotek	2,76 %	2013-04-25	2013-04-25	-	3 416 022
Swedbank Hypotek	3,22 %	2017-05-24	2017-05-24	2 566 553	2 707 805
Swedbank Hypotek	2,99 %	2015-10-26	2015-10-26	5 818 750	5 993 750
Stadshypotek	2,86 %	2014-09-30	2014-09-30	5 818 732	5 993 740
Stadshypotek	2,72 %	2018-03-30	2018-03-30	3 361 043	-
Summa				20 960 108	21 508 957

Enligt nuvarande betalningsplan kommer föreningen att amortera cirka 594 000 kr under räkenskapsåret 2014. Detta kan betraktas som en kortfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	27 400 000	27 400 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	27 400 000	27 400 000

"Varav i eget förvar" betyder att inteckningarna för närvarande inte är pantsatta som säkerhet till kreditinstitut.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fjärrvärmeavgift	-	81 470
Arvode BoRevision	7 925	7 625
Arvode föreningsvald revisor	-	4 400
Räntekostnader lån	51 088	52 187
Förutbetalda avgifter och hyror	261 354	240 713
Summa	320 367	386 395

Underskrifter

Ängelholm, 20 14 03 17



Camilla Björnson



Hevin Zreim



Anita Wilhelmsson



Alexandra Jansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 20 14-04-07.



Robert Almling
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Violen i Ängelholm, org.nr 739400-0587.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Violen i Ängelholm för 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Violen i Ängelholm för perioden 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

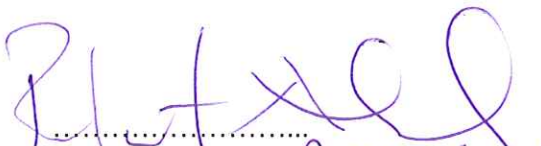
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Ängelholm den 07 09 2019


.....
Av föreningen vald Robert Ahlberg
revisor


.....
Afrodisia Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

[illegible]

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen 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.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. 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 & avlopp.

Eget kapital kan utgöras 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 HSB i avräkning.

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.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se