

ÅRSREDOVISNING 2014

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 avsättningar 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.

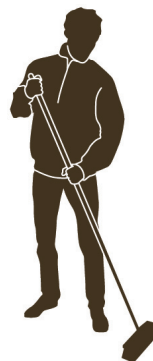
www.hsbhbg.se

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 välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Violen i Ängelholm, 739400-0587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

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 81 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 797 m², 8 lokaler på totalt 82,5 m², 14 garage och 47 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, värmesystem och elsystem samt fönsterbyte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen och besiktningsman från HSB Nordvästra Skåne. Man har konstaterat behov av tak- och balkongrenovering samt ny asfaltering på husens entrésida.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Årets planerade underhåll har utgjorts av belysning, passagesystem och OVK-besiktning. Under året har arbetet med miljöhusen slutförts.

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

- 2015-2016: 2 648 tkr (främst balkonger)
- 2017-2018: 2 277 tkr (främst tak)
- 2019-2020: 493 tkr
- 2021-2022: 218 tkr
- 2023-2024: 1 011 tkr

Ekonomi

Årets resultat blev cirka 534 000 kr, jämfört med cirka 403 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev cirka 224 000 kr högre, vilket främst beror på avgiftshöjning och försäkringsersättning. Se not 1.
- Driftskostnaderna blev cirka 87 000 kr högre. Se not 2.
- Avskrivningskostnaderna blev cirka 55 000 kr lägre, vilket beror på förändrade redovisningsregler. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev cirka 28 000 kr lägre, vilket främst beror på minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till cirka 323 000 kr, jämfört med cirka 190 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

I april ombildades föreningens sista hyreslägenhet till en bostadsrätt. Köpeskillingen var 635 000 kr. Insatsen uppgick till 2 075 kr och upplåtelseavgiften till 632 925 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste december var behållningen cirka 1,4 miljon kr.

Den 1 januari 2015 höjs avgifterna med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014. Under året har styrelsen haft 9 möten.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Anita Wilhelmsson, ordförande
 Claes Spalding, vice ordförande
 Therese Paulsson, sekreterare
 Hevin Zreim
 Alexandra Jansson

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anita Wilhelmsson, Claes Spalding och Hevin Zreim.

Revisorer

Revisorer har varit Robert Almling, 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 Anita Wilhelmsson med Claes Spalding som suppleant.

Valberedning

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

Övrigt

Studieorganisatör har varit Alexandra Jansson.

Information och aktiviteter

Violblad har skickats ut under året. Information angående cyklar och miljöhus har vid flera tillfällen delats ut och satts upp i trapphusen. Informationsmöte angående miljöhus har hållits vid tre tillfällen.

Medlemsaktiviteter har skett under hösten genom allsång med cirka 20 medlemmar, julfirande med cirka 22 medlemmar och firande av miljöhusen med cirka 30 medlemmar.

Mål för verksamheten

Styrelsen har som målsättning att skapa goda förutsättningar för en väl fungerande förening där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där miljö, funktion, trygghet och väl underhållna byggnader är viktiga hörnpelare. Med andra ord en bostadsrättsförening man gärna flyttar till men ogärna lämnar.

För att uppnå målen ska föreningen arbeta för att ha en handlingskraftig styrelse med vision och ambition att hålla ekonomin på en stabil nivå så att underhåll och nybyggnation som måste utföras kan genomföras. Att vara lyhörd för de boende och deras intressen är mycket viktigt i detta sammanhang.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 550	3 384	3 228	3 125
Resultat efter finansiella poster (tkr)	534	403	-37	189
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	323	190	-138	17
Soliditet	15 %	11 %	9 %	9 %
Årsavgift (kr/kvm)	723	683	650	631
Drift (kr/kvm)*	316	298	-	-
Lån (kr/kvm)	4 182	4 296	4 408	4 506
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 837	9 355	10 386	8 818

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 4 879,5 kvm.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen. Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-128 174,89
Årets resultat	533 983,67
Balanseras i ny räkning	405 808,78

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 550 490	3 383 527
Övriga rörelseintäkter		61 561	4 636
Summa rörelsens intäkter		3 612 051	3 388 163
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 542 725	-1 455 440
Planerat underhåll		-139 459	-87 576
Övriga externa kostnader	3	-229 743	-204 320
Personalkostnader och arvoden	4	-89 015	-78 102
Avskrivningar		-472 876	-528 000
Summa rörelsens kostnader		-2 473 818	-2 353 438
Rörelseresultat		1 138 233	1 034 725
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 592	8 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-611 841	-640 307
Summa finansiella poster		-604 249	-631 946
Resultat efter finansiella poster		533 984	402 779
Årets resultat		533 984	402 779

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	533 984	402 779
Från fond för yttre underhåll*	139 459	87 576
Till fond för yttre underhåll**	-350 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	323 443	190 355

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 317 328	22 415 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Pågående nyanläggningar	9	-	436 404
Summa materiella anläggningstillgångar		23 317 328	22 851 404
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 317 828	22 851 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		300	3 825
Aktuell skattefordran		30 644	30 644
Övriga fordringar	11	1 555	1 311
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 430 356	1 246 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 500	26 085
Summa kortfristiga fordringar		1 535 355	1 308 201
Summa omsättningstillgångar		1 535 355	1 308 201
SUMMA TILLGÅNGAR		24 853 183	24 160 105

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 875	137 800
Upplåtelseavgifter		632 925	-
Fond för yttre underhåll		2 634 236	2 423 695
Summa bundet eget kapital		3 407 036	2 561 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-128 175	-320 413
Årets resultat		533 984	402 779
Summa fritt eget kapital		405 809	82 366
Summa eget kapital		3 812 845	2 643 861
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	19 642 429	20 960 108
Summa långfristiga skulder		19 642 429	20 960 108
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		767 272	-
Leverantörsskulder		240 828	235 385
Övriga skulder	15	-	384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	389 809	320 367
Summa kortfristiga skulder		1 397 909	556 136
Summa skulder		21 040 338	21 516 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 853 183	24 160 105

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	27 400 000	27 400 000
Summa	27 400 000	27 400 000

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 2013 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 byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,62 %
- Ombyggnader	5 %

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, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 450 808	3 223 104
Hyror	99 682	160 423
	<u>3 550 490</u>	<u>3 383 527</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	61 561	4 636
	<u>61 561</u>	<u>4 636</u>
Summa	3 612 051	3 388 163

Avgiftsintäkterna ökade med nästan 228 000 kr, vilket främst beror på att avgifterna höjdes med 6 % den 1 januari 2014. Senare under våren såldes föreningens sista hyreslägenhet, vilket innebar att månadsavgifterna ökade med cirka 4 000 kr. Samtidigt blev hyresintäkterna cirka 6 000 kr lägre per månad. Övriga intäkter utgörs främst av försäkringsersättning för vattenskada.

Not 2 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
EI	66 165	70 354
Uppvärmning	467 396	523 405
Vatten	129 211	122 430
Renhållning	69 785	70 822
Löpande underhåll	190 283	51 814
Fastighetsservice	382 124	390 982
Fastighetsförsäkring	48 691	36 563
Kommunikation	106 920	106 920
Fastighetsavgift	82 150	82 150
Summa	1 542 725	1 455 440

Uppvärmningskostnaden blev cirka 56 000 kr lägre, vilket beror på den milda vintern. Kostnaden för löpande underhåll blev cirka 138 000 kr högre. Denna post kan variera mycket från år till år då den främst utgörs av reparationskostnader. Se även specifikation nedan.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast belopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % procent av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån andel av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av taxerat värde för lokalerna.

Löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	106 551	30 693
Löpande underhåll tvättstugor	10 342	7 407
Löpande underhåll vatten/avlopp	7 116	1 984
Löpande underhåll värme/ventilation	41 273	8 859
Löpande underhåll utemiljö	23 225	2 871
Löpande underhåll belysning	1 776	-
Summa	190 283	51 814

Årets kostnad för löpande underhåll utgörs till stor del av vattenskada och fågelsanering.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kreditupplysning	-	95
Kontorsmaterial	-	84
Förvaltningskostnader	173 566	149 383
Arvode extern revisor	8 088	7 925
Medlemsavgifter	48 089	46 833
Summa	229 743	204 320

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	65 185	57 200
Milersättning	3 303	1 950
Föreningsvald revisor	4 450	-
Övriga kostnader	-	979
Sociala kostnader	16 077	17 973
Summa	89 015	78 102

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 1,4 prisbaselopp, föreningsvald revisor med 0,1 prisbaselopp och valberedningen med 1 000 kr per ledamot.

Årets kostnad för styrelsearvoden avser perioden maj 2013 till och med april 2014. Utbetalning gjordes i maj 2014. Eftersom det styrelsearvode som redovisas i bokslutet främst avser föregående verksamhetsår görs ingen uppbokning av andra ej utbetalda arvoden utan dessa kostnadsförs när de utbetalas. I år har inget arvode till valberedning betalats ut och förra året utbetalades inget revisorsarvode.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	7 592	8 361
Summa	7 592	8 361

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	611 841	640 307
Summa	611 841	640 307

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 938 200	24 938 200
Årets investeringar	1 375 204	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 313 404	24 938 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 880 200	-5 352 200
Årets avskrivningar	-472 876	-528 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 353 076	-5 880 200
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 357 000	3 357 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 357 000	3 357 000
Utgående redovisat värde	23 317 328	22 415 000
varav byggnader	19 960 328	19 058 000
varav mark	3 357 000	3 357 000

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 472 876 kr, jämfört med 528 000 kr föregående år.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Stambyte och badrumsrenovering 2007
- Fönster 2007
- Tvättstugor 2007
- Värmeanläggning 1981

Årets investering avser miljöhus. Skrivs av på 20 år, vilket ger en årlig avskrivningskostnad på 68 760 kr. Se även not 9.

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 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146	42 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146	42 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 146	-42 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 146	-42 146
Utgående redovisat värde	-	-

Avser möbler till vicevårdskontor och trädgårdsmöbler.

Not 9 Pågående nyanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	436 404	163 490
Årets anskaffningar	938 800	272 914
Överfört till byggnader	-1 375 204	-
Vid årets slut	-	436 404

Avser miljöhus som påbörjades år 2012.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	1 555	1 311
Summa	1 555	1 311

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	47 332	-
Ränta avräkning HSB NV Skåne	7 348	8 265
Kommunikation	17 820	17 820
Summa	72 500	26 085

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	137 800	-	2 423 695	-320 413	402 779
Disposition enligt stämmobeslut				402 779	-402 779
Under året erlagda insatser	2 075				
Under året erlagda upplåtelseavgifter		632 925			
Från fond för yttre underhåll*			-139 459	139 459	
Årets resultat			350 000	-350 000	533 984
Vid årets slut	139 875	632 925	2 634 236	-128 175	533 984

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,41 %	2016-02-25	2016-02-25	3 392 143	3 395 030
Swedbank Hypotek	2,12 %	2019-08-23	2019-08-23	5 687 476	-
Swedbank Hypotek	3,22 %	2017-05-24	2017-05-24	2 425 301	2 566 553
Swedbank Hypotek	2,99 %	2015-10-26	2015-10-26	5 643 750	5 818 750
Stadshypotek	2,86 %	2014-09-30	2014-09-30	-	5 818 732
Stadshypotek	2,72 %	2018-03-30	2018-03-30	3 261 031	3 361 043
Summa				20 409 701	20 960 108
varav kortfristig del				767 272	-
varav långfristig del				19 642 429	20 960 108

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 400 000	27 400 000
Varav obelånade	4 000 000	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 400 000	27 400 000

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	-	384
Summa	-	384

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Arvode extern revisor	8 088	7 925
Räntekostnader lån	79 966	51 088
Förutbetalda avgifter och hyror	301 755	261 354
Summa	389 809	320 367

Underskrifter

Ängelholm, 2015- 04 - 08 .


Anita Wilhelmsson


Claes Spalding


Therese Paulsson


Hevin Zreim


Alexandra Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 04 - 10 .



Robert Almling
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014 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 år 2014.

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 10/04-2015
Robert Almling

Robert Almling
Av föreningen vald revisor

Cristea
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

[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