

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Violen

i Ängelholm



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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida www.hsbhbg.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Violen i Ängelholm, 739400-0587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som 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

Ett paradigmskifte ägde rum 2015! Efter ett drygt halvsekel begärde föreningen utträde ur HSB och blev den självständiga bostadsrättsförening *Brf Violen, Ängelholm*. En bostadsrättsförening som har delägarnas, bostadsrättsinnehavarnas och miljöns bästa som ledstjärna.

På ordinarie årsstämman i maj valdes en ny styrelse och en ny valberedning.

Styrelsen ägnade kraften under resterande del av verksamhetsåret till att

1. organisera föreningens administration och kommunikation
2. utforma strategiska verksamhetsmål
3. effektivisera den operativa förvaltningen och administrationen
4. utforma och finansiera ett operativt åtgärdsprogram för 2016-2018
5. informera delägarna och bostadsrättshavarna
6. initiera projektering av planerade förändringar

Brf Violens strategiska mål är;

Boendemiljön är attraktiv för den marknad som har och tar miljöhänsyn, ansvar och engagemang för sin och sin bostadsrättsförenings framtid.

Boendets funktionalitet utvecklas till att omfatta hela livscykeln från vaggan till graven.

Föreningen eftersträvar en energimässig självförsörjning som tid efter annan är ekonomiskt motiverad.

Planerat och löpande underhåll skall vara kostnadseffektivt över tiden och mervärdeshöjande när det är marknadsmässigt motiverat.

Föreningen har en optimerad UH-reserv i paritet med UH-planen och balanserad belåningsgrad.

För att säkerställa erforderlig effektivitet och kvalitet i både förändringsarbetet och löpande UH krävdes byte av förvaltningen. Fr o m 2016-01-01 ansvarar

LAMARO AB för ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning

SAMHALL för lokalvård och yttre fastighetsskötsel

Balco AB för ombyggnad av balkongerna

För att öka delägarnas insikt och engagemang hölls under hösten det första - av årligen återkommande - informationsmötet om hur föreningen bör utvecklas utifrån verksamhetsmålen och marknaden. Under hösten hölls också två (2) extrastämmor som båda enhälligt beslutade att föreningen begärde utträde ur HSB per 2015-12-31. Nya stadgar antogs i enlighet med tidigare stadgar. Syftet med utträdet var att öka föreningens ekonomiska effektivitet, organisatoriska flexibilitet samt stabil kvalitetsutveckling.

Operativt underhåll har endast utförts i ringa omfattning. Ytterbelysning och källarentrédörrar har ersatts med bättre funktionellt och underhållsmässigt. Förutsättningar för mer omfattande åtgärder saknades.

Projektering av planerat underhåll påbörjades för renovering av yttertaken, förbättrat inomhusklimat och installation av solenergi. Arbetet beräknas börjas hösten 2016.

Projektering av planerat underhåll för ombyggnad av balkongerna påbörjades och samarbetsavtal med Balco AB tecknades. Arbetet beräknas starta hösten 2017.

Under 2016 planeras installation av enskild varmvattenmätning och kollektivt bredband (bredband 100/100, digital/IP-TV och IP-telefoni). Föreningens administration och kommunikation datoriseras och digitaliseras fr o m januari 2016.

Finansieringen tillgodoses dels genom effektivisering dels genom upplåning och avgiftshöjning (2016/7%, 2017/5% och 2018/3%). En betydande kostnadseffektivisering var bytet av förvaltning, som minskade de fasta avtalskostnaderna med c:a 45%.

Föreningen fick i och med utträdet ur HSB valfriheten att besluta om hur revisionen skall utföras och har för detta valt revisor inom föreningen.

I slutet av året informerades mäklarna i närområdet om genomförda och planerade förändringar. Detta görs fortsättningsvis vid behov.

TRIVSEL 2016 är en aktivitet som har extra fokus på trygghet och säkerhet eftersom det nu också finns barnfamiljer i vår förening.

Året 2015 avslutades i skenet av en klassisk gran - en gåva av LAMARO AB.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 354 422 kr. Förra året var resultatet 533 984 kr.

Nettoomsättningen har varit drygt 79 000 kr högre jämfört med föregående vilket främst beror på den avgiftshöjningen på 2 % som trädde i kraft den 1 januari 2015.

Driftskostnaderna har varit lägre med ca 65 000 kr vilket främst beror på lägre kostnad för löpande underhåll i förhållande till föregående år. För jämförelser se not 2.

Planerat underhåll har uppgått till ca 448 000 kr och avser till största delen källardörrar, ytterbelysning samt installation av elpatroner i handdukstorkarna. Övriga externa kostnader är lägre med ca 21 000 kr.

Personalkostnader och arvoden är högre med ca 52 000 kr. Under året har föreningen bytt utbetalningstidpunkt för arvoden se not 4. Avskrivningarna är något lägre än föregående år då föreningen skriver av byggnader samt om/tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan.

Räntekostnaderna är ca 73 000 kr lägre än föregående år.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 352 792 kr, jämfört med 323 443 kr föregående år.

Vid årets ingång hade föreningen 1 430 356 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 1 647 750 kr på avräkningskonto hos HSB NV Skåne samt 286 004 kr på konto hos Swedbank.

Den 1 januari 2016 höjs avgifterna med 7 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2015. Föreningen har under året haft tre extrastämmor, 1 juni 2015, 14 november 2015, 12 december 2015, för att anta nya stadgar samt begära utträde ur HSB. På extrastämman den 14 november valdes nya ledamöter och suppleanter.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Jan Skog, ordförande
 Jan Zetterlund
 Isabel Finnman
 Pierre Kristensen, vice ordförande
 Agneta Lageson, avgått under året

Suppleanter: Svante Johansson
 Jakob Zetterström

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamoten Isabel Finnman.

Revisorer har varit Robert Almling med Jan Berggren som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Jan Zetterlund med Jan Skog som suppleant.

Valberedning har varit Jan Skog och Jan Zetterlund.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 630	3 550	3 384	3 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	534	403	-37
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	353	323	190	-138
Soliditet	17 %	15 %	11 %	9 %
Årsavgift (kr/kvm)	737	723	683	650
Drift (kr/kvm)*	303	316	298	-
Lån (kr/kvm)	4 077	4 182	4 296	4 408
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 742	9 837	9 355	10 386

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. Värdet för år 2013 är omräknat men inte för år 2012.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	404 178,78
Årets resultat	354 422,12
Balanseras i ny räkning	758 600,90

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 629 819	3 550 490
Övriga rörelseintäkter		63	61 561
Summa rörelsens intäkter		3 629 882	3 612 051
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 478 080	-1 542 725
Planerat underhåll		-448 370	-139 459
Övriga externa kostnader	3	-208 658	-229 743
Personalkostnader och arvoden	4	-141 088	-89 015
Avskrivningar		-464 524	-472 876
Summa rörelsens kostnader		-2 740 720	-2 473 818
Rörelseresultat		889 162	1 138 233
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 134	7 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-538 874	-611 841
Summa finansiella poster		-534 740	-604 249
Resultat efter finansiella poster		354 422	533 984
Årets resultat		354 422	533 984

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	354 422	533 984
Från fond för yttre underhåll*	448 370	139 459
Till fond för yttre underhåll**	-450 000	-350 000
Resultat efter disposition av underhåll	352 792	323 443

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 858 800	23 317 328
Inventarier, verktyg och installationer	8	11 992	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 870 792	23 317 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 871 292	23 317 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	300
Aktuell skattefordran		30 644	30 644
Övriga fordringar	10	1 799	1 555
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 647 750	1 430 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 915	72 500
Summa kortfristiga fordringar		1 718 108	1 535 355
Kassa och bank	12	286 004	-
Summa omsättningstillgångar		2 004 112	1 535 355
SUMMA TILLGÅNGAR		24 875 404	24 853 183

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		139 875	139 875
Upplåtelseavgifter		632 925	632 925
Fond för yttre underhåll		2 635 866	2 634 236
Summa bundet eget kapital		3 408 666	3 407 036
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		404 179	-128 175
Årets resultat		354 422	533 984
Summa fritt eget kapital		758 601	405 809
Summa eget kapital		4 167 267	3 812 845
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 893 307	19 642 429
Summa långfristiga skulder		19 893 307	19 642 429
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	-	767 272
Leverantörsskulder		375 573	240 828
Övriga skulder	15	24 472	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	414 785	389 809
Summa kortfristiga skulder		814 830	1 397 909
Summa skulder		20 708 137	21 040 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 875 404	24 853 183

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	27 400 000	27 400 000
Summa	27 400 000	27 400 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,56 %
- Ombyggnader	5 %
- Inventarier, verktyg och installationer	33,3 %

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 537 348	3 450 808
Hyrer	92 471	99 682
	<u>3 629 819</u>	<u>3 550 490</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	63	61 561
	<u>63</u>	<u>61 561</u>
Summa	3 629 882	3 612 051

Den 1 januari 2015 höjdes årsavgifterna med 2 %. Under våren 2014 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 föregående år utgörs främst av försäkringsersättning för vattenskada.

Not 2 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	63 276	66 165
Uppvärmning	462 156	467 396
Vatten	136 526	129 211
Renhållning	59 313	69 785
Löpande underhåll	148 907	190 283
Fastighetsservice	371 305	382 124
Fastighetsförsäkring	47 527	48 691
Kommunikation	106 920	106 920
Fastighetsavgift	82 150	82 150
Summa	1 478 080	1 542 725

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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	114 747	106 551
Löpande underhåll tvättstugor	9 423	10 342
Löpande underhåll vatten/avlopp	12 845	7 116
Löpande underhåll värme/ventilation	11 892	41 273
Löpande underhåll utemiljö	-	23 225
Löpande underhåll belysning	-	1 776
Summa	148 907	190 283

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kreditupplysning	1 000	-
Kontorsmaterial & porto	4 599	-
Förvaltningskostnader	140 941	173 566
Lagsökningskostnader	1 750	-
Telefon	1 659	-
Arvode extern revisor	8 313	8 088
Medlemsverksamhet	50 396	48 089
Summa	208 658	229 743

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	107 294	65 185
Milersättning	598	3 303
Föreningsvald revisor	4 450	4 450
Övriga arvoden, valberedning	3 332	-
Sociala kostnader	25 414	16 077
Summa	141 088	89 015

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

Tidigare har utbetalning av arvoden skett efter stämma. Ingen reservation har gjorts för perioden efter stämman till räkenskapsårets slut eftersom det varje år utbetalts ett års arvode. Under 2015 har utbetalningstidpunkten ändrats. Utbetalning har skett efter stämman, för perioden maj 2014 till och med april 2015, samt vid räkenskapsårets slut för perioden maj 2015 till och med december 2015.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	4 134	7 592
Summa	4 134	7 592

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	538 874	611 841
Summa	538 874	611 841

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 313 404	24 938 200
Årets investeringar, miljöhus	-	1 375 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 313 404	26 313 404
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 353 076	-5 880 200
Årets avskrivningar	-458 528	-472 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 811 604	-6 353 076
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 357 000	3 357 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	3 357 000	3 357 000
Utgående redovisat värde	22 858 800	23 317 328
varav byggnader	19 501 800	19 960 328
varav mark	3 357 000	3 357 000

Från och med föregående år skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

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

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 146	42 146
Årets anskaffningar	17 988	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 134	42 146
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 146	-42 146
Årets avskrivningar	-5 996	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 142	-42 146
Utgående redovisat värde	11 992	-

Årets anskaffning avser dator, skrivare och projektor.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 799	1 555
Summa	1 799	1 555

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	-	47 332
Ränta avräkning HSB NV Skåne	3 890	7 348
Kommunikation	17 820	17 820
Anticimex	16 205	-
Summa	37 915	72 500

Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	286 004	-
Summa	286 004	-

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	139 875	632 925	2 634 236	-128 175	533 984
Disposition enligt stämmobeslut				533 984	-533 984
Från fond för yttre underhåll*			-448 370	448 370	
Årets resultat			450 000	-450 000	354 422
Vid årets slut	139 875	632 925	2 635 866	404 179	354 422

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,41 %	2016-02-25	2016-02-25	3 388 950	3 392 143
Swedbank Hypotek	2,12 %	2019-08-23	2019-08-23	5 511 476	5 687 476
Swedbank Hypotek	3,22 %	2017-05-24	2017-05-24	2 319 362	2 425 301
Swedbank Hypotek	0,76 %	2016-01-28	2016-01-28	5 512 500	5 643 750
Stadshypotek	2,72 %	2018-03-30	2018-03-30	3 161 019	3 261 031
Summa				19 893 307	20 409 701

varav kortfristig del - 767 272

varav långfristig del 19 893 307 19 642 429

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	27 400 000	27 400 000
Varav obelånade	-4 000 000	-4 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 400 000	23 400 000

Not 15 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	24 472	-
Summa	24 472	-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

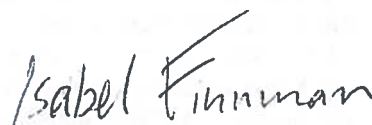
	2015-12-31	2014-12-31
Elavgifter	6 463	-
Fjärrvärmeavgift	64 229	-
Arvode extern revisor	8 313	8 088
Räntekostnader lån	49 693	79 966
Förutbetalda avgifter och hyror	286 087	301 755
Summa	414 785	389 809

Underskrifter

Ängelholm, 2016-03-21.


Jan Skog


Jan Zetterlund


Isabel Finnman


Pierre Kristensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-23


Robert Almling
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gilberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Erik Gilberg

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Ängelholm 23 / 3 2016



Robert Almling
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen.

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne