



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Bostadsrättsförening

Fria Bad

i Helsingborg



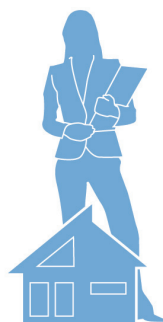
Bostadsrättsföreningen

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.



Projektledning 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 Bostadsrättsförening Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Havet 9 i vilken man upplåter lägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i område norr i Helsingborg med adress Drottninggatan 97-99-101.

Inflyttning skedde under år 1962. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 317 m². Föreningen har 11 garage och 3 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 2 st
- 3 rum & kök, 12 st
- 4 rum & kök, 16 st
- 5 rum & kök, 7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att en mindre renovering av trappgolv samt reparation av takdetaljer behövde göras. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Garageplan omlagd
- Upprustning av tvättstuga
- Utbyte av armatur
- Upprustning av cykelrum
- Rengöring av ventilation
- Dessutom har ett garage tagits i anspråk för entré och cykelrum till låghuset

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll är 80 954 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition av underhåll var 124 295 kr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen har ökat med ca 13 000 kr. Den 1 juli 2011 höjdes årsavgifterna med 5% och är en av förklaringarna till den ökade omsättningen, en annan är att föreningens intäkter från mobiloperatörer ökat. Under 2012 har årsavgifterna varit oförändrade. Ränteintäkterna har varit något lägre än föregående år.

Årets kostnader

Totala driftskostnaderna är i stort sett oförändrade men de olika delposterna skiljer sig åt mellan åren. Kostnaden för fjärrvärme och vatten är högre än föregående år. Under året har kostnaden för fastighetsservice varit lägre. För övriga jämförelser se not 3 driftskostnader.

Löpande underhåll uppgår till ca 97 000 kr en ökning med ca 56 000 kr jämfört med föregående år. Planerat underhåll är ca 464 000 kr.

Avskrivningarna är ca 10 000 kr högre och beror främst på högre avskrivning på byggnaderna. Räntekostnaderna har varit ca 43 000 kr lägre.

Balansställning per 2012-12-31

Likvida medel uppgår till 509 089 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 635 436 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr på ett av lånen.

Ekonomi

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 900	1 886	1 803	1 802
Årets resultat, tkr	-143	-45	284	172
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	81	124	168	111
Balansomslutning, tkr	46 494	46 945	47 315	45 275
Fond för yttre underhåll, tkr	137	361	413	353
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	463	463	441	441
Driftskostnader, kr/kvm	246	245	252	229
Räntekostnader, kr/kvm	94	107	69	103
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	41	109	125	106
Lån till kreditinstitut, kr/kvm	3 015	3 105	3 165	3 165
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	47 222	Ingen överlåtelse	en överlåtelse	41 152

Årsavgiftsnivå för bostäder avser den avgift som gällde vid bokslutsdatum.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Översyn av yttertak
- Eventuellt utbyte av utrustning panncentralen
- Renovering av trapphus
- Renovering av fönster

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 462:63 kr/m² bostadsyta. Ingen höjning av årsavgifterna planeras för 2013.

Mål för föreningens verksamhet

Upprätthålla en boendemiljö av hög kvalitet till rimliga kostnader genom:

- långsiktigt och förebyggande underhåll av föreningens fastighet
- kompetent skötsel och kostnadseffektiv förvaltning

Främja medlemmarnas inflytande och rådighet över det egna boendet genom:

- uppmuntran och stöd åt medlemmarnas idéer och initiativ till förädling av egen bostadsmiljö
- lyhördhet för medlemmarnas synpunkter och förslag ifråga om fastighetens skötsel och förvaltning

Skapa förutsättningar för god gemenskap och personlig ansvarskänsla för vård av gemensam egendom genom:

- fortlöpande information till medlemmarna om aktuella frågor och styrelsens beslut via periodiska informationsblad och samlingar
- aktiviteter av informativ och underhållande karaktär vid stämmor och gemensamma fester
- regelbundet återkommande städdag och glöggparty

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2012. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 54 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Lars T Andersson, ordf
 Mats Johansson, v ordf
 Ingrid Karlsson, sekr
 Greger Gregorioff
 Anita Olofsdotter Augustsson
 Anders Kjellvard

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingrid Karlsson, Greger Gregorioff och Anders Kjellvard.

Revisorer

Revisor har varit Olof Mathiasson, med Bengt Forsberg som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lars T Andersson med Anders Kjellvard som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Caroline Forslund (sammankallande), Anders Alsén, och Gösta Svensk.

Övrigt

Vicevärd har varit Anders Kjellvard.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Informationsblad har getts ut tio gånger under året. Styrelsen har haft "öppet hus" vid sju tillfällen. Föreningens hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Vårstämningen utfördes den 15 maj och där medverkade 29 personer.
- Glöggparty den 12 december med 30 personer.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	835 645,10
Årets resultat	-143 140,02
Balanseras i ny räkning	692 505,08

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 899 573	1 886 166
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-817 163	-814 196
Löpande underhåll		-97 373	-41 563
Planerat underhåll		-464 094	-399 005
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	4	-62 115	-60 044
Avskrivningar		-294 351	-284 322
		<u>-1 735 096</u>	<u>-1 599 130</u>
Rörelseresultat		<u>164 477</u>	<u>287 036</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 557	6 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-313 174	-355 760
Resultat före skatt		<u>-143 140</u>	<u>-62 210</u>
Inkomstskatt	8	-	17 500
Årets resultat		<u>-143 140</u>	<u>-44 710</u>

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	-143 140	-44 710
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	464 094	399 005
Reservering till Fond för yttre underhåll	-240 000	-230 000
Resultat efter disposition av underhåll	80 954	124 295

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>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		40 721 202	40 838 834
Om- och tillbyggnader		5 218 005	5 391 666
Inventarier, verktyg och installationer		6 115	-
		<u>45 945 322</u>	<u>46 230 500</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 945 822</u>	<u>46 231 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		496 458	620 351
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	35 000
Skattefordringar		1 918	4 119
Övriga fordringar		1 374	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 247	38 185
		<u>535 997</u>	<u>698 982</u>
Kassa och bank	12	12 631	15 085
Summa omsättningstillgångar		<u>548 628</u>	<u>714 067</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 494 450</u>	<u>46 945 067</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 725 245	17 725 245
Upplåtelseavgifter		17 576 000	17 576 000
Fond för yttre underhåll		136 602	360 696
		<u>35 437 847</u>	<u>35 661 941</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 645	656 261
Årets resultat		-143 140	-44 710
		<u>692 505</u>	<u>611 551</u>
Summa eget kapital		36 130 352	36 273 492
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 000 000	10 300 000
		<u>10 000 000</u>	<u>10 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		94 791	106 324
Övriga skulder	15	43 332	21 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	225 975	243 349
		<u>364 098</u>	<u>371 575</u>
Summa skulder		10 364 098	10 671 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 494 450	46 945 067

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	10 775 000	10 775 000
Summa	10 775 000	10 775 000

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.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Annuitet	50
-Ombyggnader	Rak	40
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar anser HSB Riksförbund att det är styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till fonden för yttre underhåll. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt styrelsens beslut gällande år 2012.

Likvida placeringar

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

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3%. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föregående år fick föreningen återbetalning av tidigare inbetald inkomstskatt. Se not 8.

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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	30 893	30 000
Vicevärdsarvode	12 357	12 000
Revisorsarvode	5 150	5 000
Sociala kostnader	6 172	8 471
Summa	54 572	55 471

Not 2 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 524	1 462 328
Hyror	84 780	152 940
Övriga avgifter (balkonginglasning medlemmar)	140 400	140 900
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	137 695	108 855
Övriga intäkter	2 174	21 143
Summa	1 899 573	1 886 166

Den 31 oktober 2011 har föreningen upplåtit den sista bostadsrätten. Det innebär att årsavgifterna ökar och hyresintäkterna minskar. I maj månad 2012 avvecklades ett garage för ett annat ändamål vilket även är en förklaring till den lägre hyresintäkten under året. Posten övriga intäkter föregående år är återbetalning av löneskatt för åren 2004-2007.

Not 3 Driftkostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	59 465	70 137
Uppvärmning	330 392	274 539
Vatten	75 973	64 900
Renhållning	27 434	30 789
Fastighetsservice	71 219	95 968
Förvaltningskostnader	111 366	119 189
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	54 572	55 471
Försäkringspremier	21 925	20 790
Kabel-TV avgift	41 032	43 527
Övrigt	23 785	38 886
Summa	817 163	814 196

I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift til HSB och egen föreningsverksamhet.

Not 4 Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,4 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. Maxbeloppet år 2012 uppgick till 1 365 kr. Fastighetsavgiften för Brf Fria Bad beräknas på det fasta beloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 5 Ersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
BoRevision	7 625	7 338
Föreningsvald revisor	5 150	5 000
Summa	12 775	12 338

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter	5 557	6 514
Summa	5 557	6 514

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader lån	313 174	325 277
Räntekostnader, reverslån	-	30 302
Räntebidrag	-	181
Summa	313 174	355 760

Not 8 Inkomstskatt

Tidigare beskattades föreningens ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska sådan beskattning inte göras. Under våren 2011 har därför prövning gjorts hos Skatteverket för återbetalning av inbetald inkomstskatt de senaste åren. Föreningen beviljades återbetalning med 17 500 kr föregående år.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	30 955 825	30 955 825
- Mark	10 660 000	10 660 000
	41 615 825	41 615 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-776 991	-668 646
- Årets avskrivning enligt plan	-117 632	-108 345
	-894 623	-776 991
Planenligt restvärde vid årets slut	40 721 202	40 838 834
varav byggnader	30 061 202	30 178 834
varav mark	10 660 000	10 660 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2051.

Om- och tillbyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Stammar/badrum	752 000	-
Balkonger	3 285 890	3 285 890
Hissinstallationer	2 156 552	2 156 552
-Nyanskaffningar, relining	-	752 000
	<u>6 194 442</u>	<u>6 194 442</u>
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-802 776	-629 029
-Årets avskrivning enligt plan	-173 661	-173 747
	<u>-976 437</u>	<u>-802 776</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 218 005	5 391 666

Pågående nyanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början relining	-	580 528
Under året nedlagda kostnader relining	-	360 200
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-752 000
Kostnadsfört som underhåll	-	-188 728
Vid årets slut	-	-

Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 150	11 150
-Nyanskaffningar	9 173	-
	<u>20 323</u>	<u>11 150</u>
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 150	-8 920
-Årets avskrivning enligt plan	-3 058	-2 230
	<u>-14 208</u>	<u>-11 150</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	6 115	-

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	24 600 000	13 200 000	37 800 000
Hyreshus lokaler	529 000	645 000	1 174 000
Summa	<u>25 129 000</u>	<u>13 845 000</u>	38 974 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkt avräkning HSB Nordvästra Skåne	5 509	5 191
Försäkringspremie	22 913	21 925
Kabel-TV	7 825	11 069
Summa	36 247	38 185

Not 12 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	2 604	5 058
Handelsbanken	10 027	10 027
Summa	12 631	15 085

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	360 696	656 261	-44 710
Disposition enligt stämmobeslut				-44 710	44 710
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-464 094	464 094	
Reservering till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000	
Årets resultat					-143 140
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	136 602	835 645	-143 140

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Hypotek	2,84 %	Rörlig		2 800 000	3 100 000
Swedbank Hypotek	3,03 %	2014-09-25	2014-09-25	3 600 000	3 600 000
Swedbank Hypotek	3,12 %	2015-09-25	2015-09-25	3 600 000	3 600 000
Summa				10 000 000	10 300 000

Under 2012 har föreningen amorterat 300 000 kr på lånen. Föreningen har ingen fast amortering utan gör extra amorteringar när möjlighet finns.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	13 693 000	13 693 000
Varav i eget förvar	-2 918 000	-2 918 000
Summa	10 775 000	10 775 000

Not 15 Övriga skulder

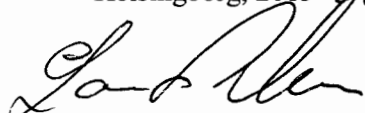
	2012-12-31	2011-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	20 000	21 902
Telenor	23 332	-
Summa	43 332	21 902

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter och hyror	137 808	139 627
Revisionsarvode BoRevision	7 625	7 338
Radiomaster	37 912	68 431
Räntekostnader	42 630	27 303
Årsavgift	-	650
Summa	225 975	243 349

Underskrifter

Helsingborg, 2013-04-09.



Lars T Andersson



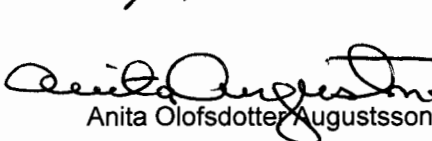
Mats Johansson



Ingrid Karlsson



Gregor Gregoroff



Anita Olofsdotter Augustsson



Anders Kjellvard

Våra revisionsberättelser beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-03.



Olof Mathiasson

Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr. 769603-6370

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fria Bad för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Fria Bad i Helsingborg för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg 03/09 2013



.....
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fria Bad i Helsingborg, org.-nr 769603-6370

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fria Bad i Helsingborg för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat fakturor och inbetalningar och tagit del av styrelsens protokoll. Jag har också granskat väsentliga beslut, åtgärder och andra förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, Fria Bad 2013-03-18



Olof Mathiasson

Av föreningen vald revisor

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