

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Fria Bad

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

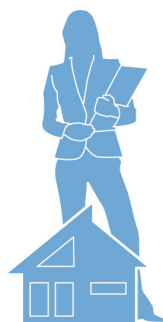
Bostadsrättsföreningen

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 välsmakad 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Rengöring av trapphus
- Målning av sockel
- Renovering av garage och fasad

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll är 79 308 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition av underhåll var 80 954 kr.

Årets intäkter

Under året har nettoomsättningen varit knappt 31 000 kr högre vilket beror på ökade intäkter från mobiloperatörer. Under 2013 har årsavgifterna varit oförändrade. Ränteintäkterna är i nivå med föregående år.

Årets kostnader

Driftskostnaderna är ca 17 000 kr högre än föregående år och beror på mindre kostnadsökningar av flera delposter. Under året har kostnaden för kommunikation varit lägre med ca 9 000 kr. För fler jämförelser se not 3.

Löpande underhåll uppgår till drygt 107 000 kr, en ökning med ca 10 000 kr jämfört med föregående år. Denna post kan variera mycket mellan åren eftersom den främst består av oförutsedda kostnader t ex reparationer. Planerat underhåll styrs till stor del av underhållsplanen och även denna kan variera mycket mellan åren. För räkenskapsår 2013 har kostnaden uppgått till ca 60 000 kr.

Fastighetsavgiften/skatten är något lägre än föregående år och beror på en generell sänkning av fastighetsavgiften på bostäder.

Avskrivningarna är ca 9 000 kr högre och beror på högre avskrivning på byggnaderna.
Räntekostnaderna har varit ca 23 000 kr lägre.

Balansställning per 2013-12-31

Likvida medel uppgår till 1 145 452 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 509 089 kr.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 930	1 900	1 886	1 803
Årets resultat, tkr	280	-143	-45	284
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	79	81	124	168
Fond för yttre underhåll, tkr	337	137	361	413
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	463	463	463	441
Driftskostnader, kr/kvm	252	246	245	252
Räntekostnader, kr/kvm	87	94	107	69
Lån till kreditinstitut, kr/kvm	3 015	3 015	3 105	3 165

Årsavgiftsnivå för bostäder avser den avgift som gällde vid bokslutsdatum.
Under året har en överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum).

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

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

2014-2015: 638 tkr

2016-2017: 461 tkr

2018-2019: 892 tkr

2020-2021: 672 tkr

2022-2023: 402 tkr

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 462:63 kr/m² bostadsyta. Ingen höjning av årsavgifterna planeras för 2014.

K2 och K3

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

Mål för 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 ideér 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 16 maj 2013. På stämman deltog 24 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
 Malin Lindén, sekr
 Greger Gregorioff
 Anita Olofsdotter Augustsson
 Anders Kjellvard

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars T Andersson, Mats Johansson och Anita Olofsdotter Augustsson.

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. Styrelsen har haft "öppet hus" vid sju tillfällen. Föreningens hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Vårstädningen utfördes den 4 maj och där medverkade 29 personer.
- Glöggparty den 12 december med 30 deltagare.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	492 165,08
Årets resultat	279 648,18
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	771 813,26

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	2	1 930 185	1 899 573
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-834 265	-817 163
Löpande underhåll	4	-107 037	-97 373
Planerat underhåll		-59 660	-464 094
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-61 370	-62 115
Avskrivningar		-303 638	-294 351
		<u>-1 365 970</u>	<u>-1 735 096</u>
Rörelseresultat		564 215	164 477
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 226	5 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-289 793	-313 174
Resultat före skatt		279 648	-143 140
Årets resultat		279 648	-143 140

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	279 648	-143 140
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	59 660	464 094
Reservering till Fond för yttre underhåll	-260 000	-240 000
Resultat efter disposition av underhåll	79 308	80 954

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		40 594 283	40 721 202
Om- och tillbyggnader		5 044 344	5 218 005
Inventarier, verktyg och installationer		3 058	6 115
		<u>45 641 685</u>	<u>45 945 322</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 642 185</u>	<u>45 945 822</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 133 559	496 458
Skattefordringar		2 793	1 918
Övriga fordringar		1 421	1 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 346	36 247
		<u>1 151 119</u>	<u>535 997</u>
Kassa och bank	12	11 893	12 631
Summa omsättningstillgångar		<u>1 163 012</u>	<u>548 628</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 805 197</u>	<u>46 494 450</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 725 245	17 725 245
Upplåtelseavgifter		17 576 000	17 576 000
Fond för yttre underhåll		336 942	136 602
		<u>35 638 187</u>	<u>35 437 847</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		492 165	835 645
Årets resultat		279 648	-143 140
		<u>771 813</u>	<u>692 505</u>
Summa eget kapital		36 410 000	36 130 352
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 000 000	10 000 000
		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 863	94 791
Övriga skulder	15	42 447	43 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	236 887	225 975
		<u>395 197</u>	<u>364 098</u>
Summa skulder		10 395 197	10 364 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 805 197	46 494 450

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-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.

Likvida placeringar

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

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22%. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	31 225	30 893
Vicevärdarvode	12 515	12 357
Revisorsarvode	5 210	5 150
Sociala kostnader	5 128	6 172
Summa	54 078	54 572

Not 1 ingår även som en del i not 3, se löner och arvoden. Arvode till revisor redovisas även i not 6.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 524	1 534 524
Hyror	83 040	84 780
Övriga avgifter (balkonginglasning medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	172 221	137 695
Övriga intäkter	-	2 174
Summa	1 930 185	1 899 573

I maj månad 2012 avvecklades ett garage för ett annat ändamål vilket även är en förklaring till den lägre hyresintäkten under året.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	64 333	59 465
Uppvärmning	335 771	330 392
Vatten	78 740	75 973
Renhållning	26 770	27 434
Fastighetsservice	74 922	71 219
Försäkring	22 913	21 925
Kommunikation	36 715	45 322
Förvaltning	111 480	107 326
Medlemsverksamhet	28 543	23 536
Löner och arvoden	54 078	54 571
Summa	834 265	817 163

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll	86 373	23 557
Löpande underhåll, hissar	9 239	9 209
Löpande underhåll, tvättstugor	1 419	18 517
Löpande underhåll, vatten & avlopp	550	23 559
Löpande underhåll, värme & ventilation	5 782	550
Löpande underhåll, utemiljö	1 336	295
Löpande underhåll, belysning	2 338	21 686
Summa	107 037	97 373

Not 5 Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2013 på 1 210 kr per lägenhet. För Brf Fria Bad beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	7 925	7 625
Föreningsvald revisor	5 210	5 150
Summa	13 135	12 775

Arvode till BoRevision ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3 och arvode till den föreningsvalda revisorn ingår som en del av löner och arvoden i not 3. Arvode till föreningsvald revisor finns även med som en del i noten 1.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	5 226	5 557
Summa	5 226	5 557

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	289 555	313 174
Föreningsavgäld	238	-
Summa	289 793	313 174

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	30 955 825	30 955 825
- Mark	10 660 000	10 660 000
	<u>41 615 825</u>	<u>41 615 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-894 623	-776 991
- Årets avskrivning enligt plan	-126 919	-117 632
	<u>-1 021 542</u>	<u>-894 623</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	40 594 283	40 721 202
varav byggnader	29 934 283	30 061 202
varav mark	10 660 000	10 660 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2051.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	25 000 000	18 200 000	43 200 000
Hyreshus lokaler	1 093 000	567 000	1 660 000
Summa	26 093 000	18 767 000	44 860 000

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Stammar/badrum	752 000	752 000
Balkonger	3 285 890	3 285 890
Hissinstallationer	2 156 552	2 156 552
	<u>6 194 442</u>	<u>6 194 442</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-976 437	-802 776
-Årets avskrivning enligt plan	-173 661	-173 661
	<u>-1 150 098</u>	<u>-976 437</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 044 344	5 218 005

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 323	11 150
-Nyanskaffningar	-	9 173
	<u>20 323</u>	<u>20 323</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 208	-11 150
-Årets avskrivning enligt plan	-3 057	-3 058
	<u>-17 265</u>	<u>-14 208</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	3 058	6 115

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkt avräkning HSB Nordvästra Skåne	5 313	5 509
Försäkringspremie	-	22 913
Kabel-TV	8 033	7 825
Summa	13 346	36 247

Not 12 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	5 056	2 604
Handelsbanken	6 837	10 027
Summa	11 893	12 631

Not 13 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	136 602	835 645	-143 140
Disposition enligt stämmobeslut				-143 140	143 140
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-59 660	59 660	
Reservering till fond för yttre underhåll			260 000	-260 000	
Årets resultat					279 648
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	336 942	492 165	279 648

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek	2,74 %	Rörlig		löst lån	2 800 000
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
Stadshypotek	2,40%	2014-03-01	2014-03-01	2 800 000	nytt lån
Summa				10 000 000	10 000 000

Föreningen har ingen fast amortering utan gör extra amorteringar när möjlighet finns.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttaga 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

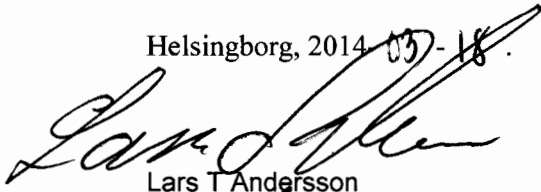
	2013-12-31	2012-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	19 115	20 000
Telenor	23 332	23 332
Summa	42 447	43 332

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter och hyror	140 557	137 808
Revisionsarvode BoRevision	7 925	7 625
Radiomaster	47 554	37 912
Räntekostnader	35 670	42 630
Fastighetservice	5 181	-
Summa	236 887	225 975

Underskrifter

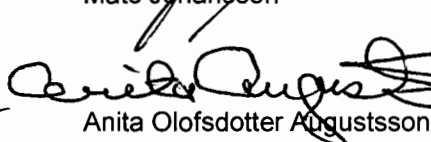
Helsingborg, 2014-05-18.


Lars T Andersson


Mats Johansson


Malin Lindén


Gregor Gregorhoff


Anita Olofsdotter Augustsson


Anders Kjellvard

Våra revisionsberättelser beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-02.


Olof Mathiasson
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fria Bad i Helsingborg för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn 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 2013-01-01 - 2013-12-31 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 år 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.



Revisorns ansvar

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 revisionssed i Sverige.

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


Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 2 / 4 2014


.....

Per-Erik Gillberg

BoRevision

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE för verksamhetsåret 2013

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 verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. 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 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 2014-03-31


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