

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Fria Bad

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

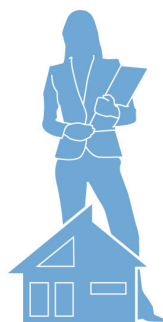
Bostadsrättsföreningen

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 välkött 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 Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastighet Havet 9. Fastigheten är från år 1962 då inflyttning skedde. Fastigheten i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter är geografiskt belägen i område norr i Helsingborg med adress Drottninggatan 97-99-101.

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 och efter räkenskapsåret

Besiktning har skett löpande under året av styrelsen. Vid besiktningen konstaterades att det fanns behov av fönsterunderhåll. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Reparation och målning av väggar mot sundet.
- Målning av sockel och garageportar.
- Reparation och målning av invändiga garageväggar.
- Tillverkning av översvämningsskydd.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande tio åren:

- Eventuellt byte av utrustning i panncentralen.
- Renovering, eventuellt byte av fönster.
- Översyn av yttertak.
- Byte av hängrännor och stuprör.

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

- 2015-2016: 716 tkr
- 2017-2018: 958 tkr
- 2019-2020: 1 573 tkr (fönster)
- 2021-2022: 308 tkr
- 2023-2024: 2 191 tkr (fasader)

Årets resultat uppgår till 163 736 kr, föregående år var motsvarande 279 648 kr.

Nettoomsättningen är oförändrad jämfört med föregående år. Övriga rörelseintäkter är högre och beror främst på att föreningen fått ersättning från försäkringsbolaget för skador under året, se not 2.

Drift- och fastighetskostnader har varit ca 317 000 kr högre. I denna post ingår numera även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Under året har både löpande och planerat underhåll varit högre än föregående år. I löpande underhåll ingår kostnader för storm- och vattenskada, se not 3.

Övriga externa kostnader samt personalkostnader är i nivå med föregående år.

Avskrivningarna är ca 26 000 kr högre jämfört med föregående år eftersom föreningen har bytt avskrivningsplan, se not 8. Föregående år skrevs byggnaderna av enligt en progressiv plan vilket inte är tillåtet längre.

Räntekostnaderna är knappt 35 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor samt att föreningen amorterat på lånen under året.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 83 367 kr jämfört med 79 308 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 280 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 1 133 559 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 471 607 kr. I början på året (februari) amorterade föreningen 500 000 kr på ett av sina lån och i december gjordes ytterligare en amortering på 400 000 kr.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för 2015.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 618	1 619	1 615
Årets resultat, tkr	164	280	-143	-45
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	83	79	81	124
Soliditet (%)	79	78	78	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	463	463	463	463
Driftskostnader, kr/kvm	357	261	-	-
Lån, kr/kvm	2 743	3 015	3 015	3 105
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	48 070	en överlåten	47 222	en överlåten

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 3 317 kvm.

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

Under året har tre bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Medlemsinformation

Den 1 januari 2014 hade föreningen 54 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 55 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

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 Anders Kjellvard, Gregor Gregorioff samt Malin Lindén.

Revisor har varit Olof Mathiasson, med Hans Tuveesson 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 Lars T Andersson med Anders Kjellvard som suppleant.

Valberedning har varit Caroline Forslund (sammanställande), Anders Alsén, och Karin Svensk.

Vicevärd har varit Anders Kjellvard.

Information till medlemmar och boende

Genom 10 nummer av informationsblad samt att styrelsen har haft "öppet hus" vid åtta tillfällen. Genom föreningens hemsida.

Medlemsaktiviteter

- Vårstämningen utfördes den 3 maj och där medverkade 25 personer.
- Julfest den 18 december med 35 deltagare.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	691 444,26
Årets resultat	163 736,42
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	855 180,68

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	163 736	279 648
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	199 631	59 660
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-280 000	-260 000
Resultat efter disposition av underhåll	83 367	79 308

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 617 564	1 617 564
Övriga rörelseintäkter	2	516 147	312 621
Summa rörelseintäkter		2 133 711	1 930 185
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 183 014	-866 250
Övriga externa kostnader	4	-150 887	-142 004
Personalkostnader och arvoden	5	-55 285	-54 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 956	-303 638
Summa rörelsekostnader		-1 719 142	-1 365 970
Rörelseresultat		414 569	564 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 988	5 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-254 821	-289 793
Summa finansiella poster		-250 833	-284 567
Resultat efter finansiella poster		163 736	279 648
Resultat före skatt		163 736	279 648
Årets resultat		163 736	279 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		45 311 729	45 638 627
Inventarier, verktyg och installationer		-	3 058
Summa materiella anläggningstillgångar		45 311 729	45 641 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 312 229	45 642 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	475 614	1 137 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	237 076	13 346
Summa kortfristiga fordringar		712 690	1 151 119
Kassa och bank	11	8 925	11 893
Summa omsättningstillgångar		721 615	1 163 012
SUMMA TILLGÅNGAR		46 033 844	46 805 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		417 311	336 942
Summa bundet eget kapital		35 718 556	35 638 187
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		691 444	492 165
Årets resultat		163 736	279 648
Summa fritt eget kapital		855 180	771 813
Summa eget kapital		36 573 736	36 410 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 100 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		9 100 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 716	115 863
Övriga skulder		43 191	42 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 201	236 887
Summa kortfristiga skulder		360 108	395 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 033 844	46 805 197

Ställda säkerheter	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	10 775 000	10 775 000
Summa ställda säkerheter	10 775 000	10 775 000

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens ombildningsår 2001. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Inventarier	Rak	3 och 5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 524	1 534 524
Hyror	83 040	83 040
Summa	1 617 564	1 617 564

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
Övriga tjänster (hyra radiomast och 3G-antenn)	174 115	172 221
Övriga intäkter	201 632	-
Summa	516 147	312 621

I posten övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget för vattenskada med 195 746 kr och ersättning för stormskada med 5 274 kr. Kostnaderna redovisas i posten drift och fastighetskostnader.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	57 375	64 333
Uppvärmning	327 527	335 771
Vatten	79 631	78 740
Renhållning	29 664	26 770
Fastighetsservice	76 153	74 922
Försäkring	29 601	22 913
Kommunikation	35 476	34 734
Löpande underhåll, se specifikation	286 327	107 037
Planerat underhåll	199 631	59 660
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 629	61 370
Summa	1 183 014	866 250

Specifikation löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	237 104	86 373
Löpande underhåll hissar	25 395	9 239
Löpande underhåll tvättstugor	7 217	1 419
Löpande underhåll vatten/avlopp	1 500	550
Löpande underhåll värme/ventilation	4 661	5 782
Löpande underhåll utemiljö	312	1 336
Löpande underhåll belysning	10 138	2 338
Summa	286 327	107 037

I löpande underhåll ingår kostnader för storm- och vattenskada. Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget och detta redovisas i not 2.

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	61 629	61 370

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2014 på 1 217 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 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Resekostnader	-	225
Kreditupplysning	1 000	380
Kontorsmaterial	15 092	10 726
Tele och post	2 476	1 981
Förvaltningskostnader	104 691	100 149
Övriga externa kostnader	27 628	28 543
Summa	150 887	142 004

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	31 690	31 225
Föreningsvald revisor	5 200	5 210
Vicevärdsarvoden	12 710	12 515
Sociala kostnader	5 685	5 128
Summa	55 285	54 078

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	3 988	5 226
Summa	3 988	5 226

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	254 821	289 555
Ränta skattekontot	-	238
Summa	254 821	289 793

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 150 267	37 150 267
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 150 267	37 150 267
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 171 640	-1 871 060
Årets avskrivningar	-326 898	-300 580
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 498 538	-2 171 640
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	45 311 729	45 638 627

I och med ingången i nytt redovisningsregelverk (K2) så ingår även om/tillbyggnader i byggnader. Föreningen har ny avskrivningsplan, 120-årig rak plan från föreningens ombildningsår 2001. Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 326 898 kr, föregående år var motsvarande 300 580 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick fiberinstallation från 2009 och utemiljö från 2010.

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

Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 323	20 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 323	20 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 265	-14 208
Årets avskrivningar	-3 058	-3 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 323	-17 265
Utgående redovisat värde	-	3 058

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	2 534	2 793
Skattekonto	1 473	1 421
Avräkning HSB NV Skåne	471 607	1 133 559
Summa	475 614	1 137 773

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ränta avräkningskonto HSB	3 936	5 313
Fastighetsförsäkring 2015	28 972	-
Com Hem	304	-
Kommunikation	8 118	8 033
Ersättning från försäkringsbolag	195 746	-
Summa	237 076	13 346

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	3 428	5 056
Handelsbanken	5 497	6 837
Summa	8 925	11 893

Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	336 942	492 165	279 648
Disposition enligt stämmobeslut				279 648	-279 648
Från fond för yttre underhåll*			-199 631	199 631	
Till fond för yttre underhåll			280 000	-280 000	
Årets resultat					163 736
Vid årets slut	17 725 245	17 576 000	417 311	691 444	163 736

*Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,03 %	2014-12-28	2014-12-28	3 200 000	3 600 000
Swedbank Hypotek	3,12 %	2015-09-25	2015-09-25	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek	2,40 %	2015-03-01	2015-03-01	2 300 000	2 800 000
Summa				9 100 000	10 000 000

Föreningen har ingen fast amortering utan gör extraamorteringar när möjlighet finns.

Not 14 Ställda säkerheter

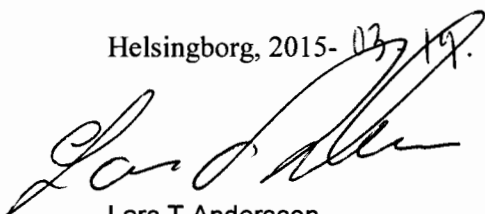
	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	13 693 000	13 693 000
Varav obelånade	-2 918 000	-2 918 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 775 000	10 775 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

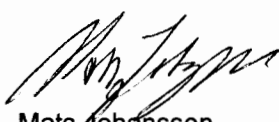
	2014-12-31	2013-12-31
Revisionsarvode externt	8 088	7 925
Radiomaster	55 508	47 554
Räntekostnader lån	18 650	35 670
Fastighetsservice	-	5 181
Förutbetalda avgifter och hyror	142 955	140 557
Summa	225 201	236 887

Underskrifter

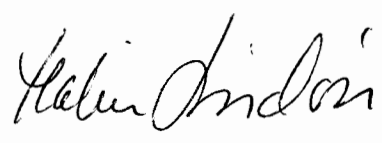
Helsingborg, 2015-03-19.



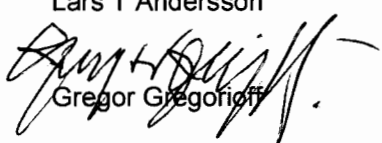
Lars T Andersson



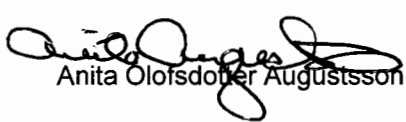
Mats Johansson



Malin Lindén



Gregor Gregoroff



Anita Olofsdotter Augustsson



Anders Kjellvard

Våra revisionsberättelser har lämnats 2015-03-19 .



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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 2014-01-01 - 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

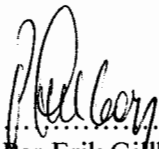
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 19 / 3 2015



Per-Erik Gillberg

BoRevision

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE för verksamhetsåret 2014

Till årsstämman 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 2014-01-01 – 2014-12-31. 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.

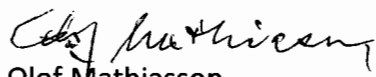
Jag har följt styrelsens arbete fortlöpande under året. Jag har granskat fakturor och inbetalningar och tagit del av styrelsens protokoll. Jag har också granskat väsentliga beslut och andra förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. 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.

Styrelsen 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 2015-03-20


Olof Mathiasson

Av föreningsstämman 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