

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Kjellstorp

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, 743000-3181 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

HSB Brf Kjellstorp är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Ernst 1-2 samt Erling 2, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna ligger i Helsingborg med adress: Dalhemsvägen 17 A-D, 19 A-C - 41 A-C, 43 A-D samt 45 A-C - 61 A-C. Inflyttning skedde under år 1971.

Föreningen har 338 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 23 818 kvm och hyresrättslokaler om totalt 719 kvm. Föreningen har även 158 garage.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 Rum och kök:	54 st
2 Rum och kök:	114 st
3 Rum och kök:	134 st
4 Rum och kök:	36 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Den 2 juni 2015 utfördes stadgeenlig fastighetsbesiktning av professionell besiktningsman från HSB Nordvästra Skåne. Vid besiktningen konstaterades att fördjupad besiktning behöver göras av balkongnosar och balkongfronter. Garagen är i behov av renovering och råttskydd behöver bitvis justeras.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan. Under året har garagerenovering påbörjats som beräknas slutföras år 2016. Besiktning av balkongnosar har genomförts. Fortsatt arbete med ventilationsprojektet, vilket beräknas slutföras år 2016 (se not 8).

För de närmsta tio åren planerar styrelsen trapphusmålning, byte av takytterpapp, stambyte, byte av balkongfronter och reparation av balkongnosar och balkongplattor.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 3 550 000 kr, jämfört med 3 227 000 kr förra året.

- Föreningens intäkter blev 1 112 000 kr lägre. Se not 1.
- Driftkostnaderna blev 2 210 000 kr lägre. Se not 2.
- Avskrivningskostnaderna blev 591 000 kr lägre, vilket beror på förändrade redovisningsregler. Se tilläggsupplysningar och not 7.
- Räntekostnaderna blev 275 000 kr lägre, vilket beror på lägre ränta och minskad låneskuld.

Resultat efter disposition av underhåll blev 4 408 000 kr, jämfört med 2 119 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2015 var behållningen 8 774 000 kr.

Den 1 oktober 2015 höjs avgifterna med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 januari 2015. Den 25 mars hölls en extra föreningsstämma för att fastställa nya stadgar. Den 6 maj hölls en extra stämma för att välja ny valberedning.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Fredrik Stuhr Pedersen, ordförande
Roger Mattsson, vice ordförande
Kerstin Sköld, sekreterare
Ulf Pernetorp
Helena Numminen

Suppleant: Marianne Olsson
Ulf Ljungström

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Sköld och Helena Numminen samt suppleant Ulf Ljungström.

Revisorer

Revisorer har varit Sven Rönquist med Jan Hansson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Fredrik Stuhr Pedersen och Roger Mattsson med Helena Numminen och Kerstin Sköld som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Kenth Johansson (sammanställande), Stefan Almström, Karin Nilsson och Linda Norring.

Övrigt

Studieorganisatör har varit Ulf Pernetorp.

Information och aktiviteter

Information har skett via gårdsmöten och Kjellstorpsbladet. Under året har föreningen arrangerat boule, Lucia, städdagar och gemensamma aktiviteter i samarbete med Helsingborgshem.

Mål med verksamheten

Solid och stabil ekonomi - Genom att aktivt arbeta med översyn av leverantörsavtal och löpande se över kostnader för föreningen.

Stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden - Genom översyn av grönområden och arkitektur, genomföra de förändringar som krävs, genom aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter.

Öka överlåtelsevärdena - Arbeta aktivt med frågor kring trivsel, arkitektur, trygghet, trädgård och "första intrycket".

Föreningen som fastighetsägare - Lyhördhet för de boende och deras intressen, ökat medlemsinflytande via gårds- och infomöten, aktivt brandskyddsarbete.

Låga avgifter på lång sikt - Översyn av samtliga avtal, arbeta aktivt med planerat underhåll.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	18 238	17 684	17 434	17 062
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 550	3 227	2 319	2 334
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 408	2 119	1 078	497
Soliditet (%)	27 %	21 %	16 %	13 %
Årsavgift (kr/kvm)	737	715	701	687
Drift (kr/kvm)	344	435	-	-
Lån (kr/kvm)	1 885	2 077	2 238	2 291
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	7 883	8 181	7 913	7 323

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

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 24 537 kvm.

Från och med år 2015 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Då omklassificeringar har skett redovisas endast två år. Personalkostnader och arvoden redovisas på en separat rad i resultaträkningen.

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 181 541,54
Årets resultat	3 549 618,60
Balanseras i ny räkning	10 731 160,14

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	18 237 988	17 684 434
Övriga rörelseintäkter		103 403	1 768 959
Summa rörelsens intäkter		18 341 391	19 453 393
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-8 451 532	-10 661 682
Planerat underhåll		-2 058 486	-591 755
Övriga externa kostnader	3	-740 215	-681 819
Personalkostnader och arvoden	4	-354 836	-260 527
Avskrivningar		-1 760 993	-2 352 389
Summa rörelsens kostnader		-13 366 062	-14 548 172
Rörelseresultat		4 975 329	4 905 221
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	21 813	44 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 447 523	-1 722 099
Summa finansiella poster		-1 425 710	-1 677 834
Resultat efter finansiella poster		3 549 619	3 227 387
Årets resultat		3 549 619	3 227 387

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	3 549 619	3 227 387
Från fond för yttre underhåll*	2 058 486	591 755
Till fond för yttre underhåll**	-1 200 000	-1 700 000
Resultat efter disposition av underhåll	4 408 105	2 119 142

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 689 412	51 005 087
Pågående nyanläggningar	8	6 870 014	8 328 161
Inventarier, verktyg och installationer	9	62 000	23 322
Summa materiella anläggningstillgångar		58 621 426	59 356 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 621 926	59 357 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		91 384	30 124
Övriga fordringar	11	57 929	45 073
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		8 773 232	8 149 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	119 415	137 030
Summa kortfristiga fordringar		9 041 960	8 361 423
<i>Kassa och bank</i>	13	1 062	1 939
Summa omsättningstillgångar		9 043 022	8 363 362
SUMMA TILLGÅNGAR		67 664 948	67 720 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		869 000	869 000
Fond för yttre underhåll		6 473 062	7 331 547
Ej upplåtna bostadsrätter		-1 600	-1 600
Summa bundet eget kapital		7 340 462	8 198 947
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 181 542	3 095 669
Årets resultat		3 549 619	3 227 387
Summa fritt eget kapital		10 731 161	6 323 056
Summa eget kapital		18 071 623	14 522 003
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	44 630 429	50 971 087
Summa långfristiga skulder		44 630 429	50 971 087
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 625 700	-
Leverantörsskulder		1 575 306	505 910
Aktuella skatteskulder		21 204	12 416
Övriga skulder	16	5 836	2 945
Fond för inre underhåll	17	3 723	12 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 731 127	1 693 824
Summa kortfristiga skulder		4 962 896	2 227 342
Summa skulder		49 593 325	53 198 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 664 948	67 720 432

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	65 653 600	65 653 600
Summa	65 653 600	65 653 600

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,08 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

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

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	17 502 165	17 005 553
Avgiftsbortfall	-32 046	-87 788
Hyror	767 869	766 669
	<u>18 237 988</u>	<u>17 684 434</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	103 403	1 768 959
	<u>103 403</u>	<u>1 768 959</u>
Summa	18 341 391	19 453 393

Den 1 oktober 2014 höjdes avgifterna med 3 %. Övriga intäkter avser främst försäkringsersättning.

Not 2 Drift

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
El	555 808	562 566
Uppvärmning	2 426 981	2 371 647
Vatten	817 596	811 756
Renhållning	330 135	339 486
Löpande underhåll	982 800	3 151 677
Fastighetsservice	2 445 108	2 572 978
Fastighetsförsäkring	233 942	215 171
Kommunikation	194 082	205 199
Förvaltning	10 806	8 166
Fastighetsavgift/-skatt	454 274	423 036
Summa	8 451 532	10 661 682

För löpande underhåll och fastighetsavgift/-skatt, se nedan.

Löpande underhåll

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Löpande underhåll	570 691	1 580 797
Löpande underhåll tvättstugor	65 878	48 681
Löpande underhåll vatten/avlopp	43 073	1 247 879
Löpande underhåll värme/ventilation	46 321	73 829
Löpande underhåll utemiljö	196 655	160 238
Löpande underhåll belysning	60 182	40 253
Summa	982 800	3 151 677

Fastighetsavgift och -skatt

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Fastighetsavgift	420 134	411 346
Fastighetsskatt	34 140	11 690
Summa	454 274	423 036

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

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Kreditupplysning	5 900	1 805
Kontorsmaterial	11 663	8 489
Förvaltningskostnader	458 125	421 647
Lagsökningskostnader	23 244	1 899
Telefon	23 413	24 549
Arvode extern revisor	20 125	19 738
Medlemsavgifter	197 745	203 692
Summa	740 215	681 819

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Lön	20 013	31 800
Styrelse	133 500	97 350
Ersättning utöver styrelsearbete	61 338	19 000
Milersättning	2 783	-
Vicevärd	62 400	62 400
Föreningsvald revisor	7 000	5 000
Valberedning	7 000	5 000
Sociala kostnader	60 802	39 977
Summa	354 836	260 527

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 3 prisbasbelopp samt 175 kr per timme för arbete utöver styrelsearbete. Föreningsvald revisor arvoderas med 7 000 kr och valberedning med 7 000 kr.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Ränta skattekonto	440	-
Ränta HSB avräkning	21 373	44 265
Summa	21 813	44 265

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Räntekostnader lån	1 446 744	1 721 940
Övriga finansiella kostnader	779	159
Summa	1 447 523	1 722 099

Not 7 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 349 401	79 349 401
Årets investeringar	2 418 172	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 767 573	79 349 401
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 996 017	-27 661 086
Årets avskrivningar	-1 733 847	-2 334 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 729 864	-29 996 017
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 651 703	1 651 703
Utgående redovisat värde	51 689 412	51 005 087
varav byggnader	50 037 709	49 353 384
varav mark	1 651 703	1 651 703

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 1 733 847 kr, jämfört med 2 334 931 kr föregående år.

Årets investering avser tilläggsisolering av vindar för 2 418 172 kr. Skrivs av på 30 år, vilket ger årliga avskrivningskostnader med 80 606 kr.

I tidigare om- och tillbyggnader ingick följande:

- Passagesystem år 2011
- Råttskydd år 2011
- Garage år 2009
- Postboxar år 2008
- Passagesystem tvättstugor år 2007
- Källarstaldörrar år 2007
- Ombyggnad kvartershus år 2007
- Ombyggnad entréer år 2007
- Ombyggnad infarter år 2006
- Vattenledning år 2005
- Utemiljö år 2005
- Kulvertledningar år 2004
- Miljöhus år 1998
- Miljöhus år 1993
- Garage år 1989
- Källarförråd år 1977
- Kabel-TV år 1977

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	126 000 000	47 000 000	173 000 000
Hyreshus lokaler	2 963 000	35 000	2 998 000
Tomtmark	-	1 040 000	1 040 000
Summa	128 963 000	48 075 000	177 038 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Vid årets början	8 328 161	7 891 452
Årets anskaffningar	960 025	436 709
Överfört till om- och tillbyggnader	-2 418 172	-
Vid årets slut	6 870 014	8 328 161

Överfört till om- och tillbyggnader avser tilläggsisolering av vindar. Se not 7.

Nedlagda kostnader pågående nyanläggning

	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Ventilationsprojekt påbörjat år 2010	4 726 214
Utredning ventilationsprojekt och slutförande påbörjat år 2012	1 984 644
Förstudie gällande stambyte påbörjat år 2014	100 891
Balkongrenovering påbörjat år 2015	52 452
Entréer påbörjat år 2015	5 813
Summa	6 870 014

Ventilationsprojektet påbörjades år 2010. År 2012 valde styrelsen att byta entreprenör för projektet och anlitate istället HSB Nordvästra Skåne för att slutföra ventilationsprojektet. Beräknad slutkostnad för ventilationsprojektet är cirka 11 miljoner kr och projektet beräknas slutföras år 2016.

Ventilationsprojektet har tyvärr kantats av flera problem, vilket påverkar både projektets längd och slutkostnad. Under projektet har det i anläggningen dykt upp brister och fel som man normalt inte kan förutse. Samtidigt har Boverket ändrat sina riktlinjer gällande köksventilation.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	235 156	258 788
Årets anskaffningar	65 824	-
Årets försäljningar/utrangeringar	-114 030	-23 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 950	235 156
Ingående ackumulerade avskrivningar	-211 834	-218 008
Årets avskrivningar	-22 146	-17 458
Årets försäljningar/utrangeringar	114 030	23 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 950	-211 834
Förlust vid utrangering av kopiator	-5 000	-
Utgående redovisat värde	62 000	23 322

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-08-31	2014-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2015-08-31	2014-08-31
Skattekonto	57 929	45 073
Summa	57 929	45 073

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Ränta HSB avräkning	15 684	25 351
Fastighetsförsäkring	77 343	79 256
Com hem	10 071	16 796
Bevakning	9 820	9 820
Driftavtal	6 497	5 807
Summa	119 415	137 030

Not 13 Kassa och bank

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	1 062	1 939
Summa	1 062	1 939

Not 14 Eget kapital

	<i>Ej upplåtna Insatserbostadsrätter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	869 000	-1 600	7 331 547	3 095 669
Disposition enligt stämmobeslut				3 227 387
Till fond för yttre underhåll			1 200 000	-1 200 000
Från fond för yttre underhåll			-2 058 485	2 058 486
Årets resultat				3 549 619
Vid årets slut	869 000	-1 600	6 473 062	7 181 542
				3 549 619

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-08-31	2014-08-31
Stadshypotek	3,34 %	2015-09-01	2015-09-01	-	2 249 258
Stadshypotek	4,12 %	2016-06-30	2016-06-30	4 286 400	4 455 600
Stadshypotek	3,05 %	2017-10-30	2017-10-30	5 005 000	5 215 000
Nordea Hypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	3 702 750	3 862 750
Swedbank Hypotek	3,56 %	2018-03-23	2018-03-26	4 675 000	4 775 000
Nordea Hypotek	0,95 %	Rörligt	Rörligt	3 690 729	3 882 229
Swedbank Hypotek	3,02 %	2017-10-11	2017-10-11	5 700 000	5 820 000
Swedbank Hypotek	3,27 %	2019-10-11	2019-10-11	5 700 000	5 820 000
Stadshypotek	3,59 %	2016-09-30	2016-09-30	4 696 250	4 891 250
Stadshypotek	2,34 %	2018-06-01	2018-06-01	4 800 000	5 000 000
Stadshypotek	1,37 %	2020-06-01	2020-06-01	4 000 000	5 000 000
Summa				46 256 129	50 971 087

varav kortfristig del	1 625 700	-
varav långfristig del	44 630 429	50 971 087

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

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2015-08-31	2014-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	65 653 600	65 653 600
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	65 653 600	65 653 600

Not 16 Övriga skulder

	2015-08-31	2014-08-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	1 930	2 945
Genomförd återbetalning i retur	3 906	-
Summa	5 836	2 945

Not 17 Fond för inre underhåll

	2015-08-31	2014-08-31
Vid årets början	12 247	13 719
Uttag under året	-8 524	-1 472
Vid årets slut	3 723	12 247

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda avgifter och hyror	1 380 620	1 240 025
Räntekostnader lån	215 872	275 536
BoRevision	20 125	19 738
Arvoden & sociala avgifter	26 350	-
Drift augusti	88 160	158 525
Summa	1 731 127	1 693 824

Underskrifter

Helsingborg, 2015-12-06.



Fredrik Stuhr Pedersen



Roger Mattsson



Kerstin Sköld



Ulf Pernetorp



Helena Numminen

Vår revisionsberättelse har lämnats 15-12-06.



Sven Rönquist
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gilberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg, org.nr 743000-3181.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg för år 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning på bokslutsdagen och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kjellstorp i Helsingborg för perioden 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg,

15.12.06



Sven Rönquist
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen.

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

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

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

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne