



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1952, 1953 och 1957. På fastigheten finns 3 bostadshus innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stallgatan4-6 och Vångavägen 32 i Eslöv.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	38	1 359
2	89	5 010
3	3	228
	130	6 597
Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	6	163
Garage	29	
Parkeringsplatser	52	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Utbyte av tegelbalkar ovanför vissa garageportar och vissa fönster.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-05-07 och 2014-05-08.

Vid besiktningen framkom att:

Brandskyddet bör ses över och att utvändiga belysning bör installeras på sophusen.



Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Takrenovering Stallgatan 4 & 6
Renovering av garagedfart Stallgatan 6
Byte av entredörrar

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 764 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2015-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 299 256 kr. Under året har föreningen amorterat 213 165 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 118 år.

Sittande styrelse och revisor

Dennis Persson, ordförande
Ingvar Persson, vice ordförande
Bengt Nilsson, sekreterare
Ulf Tegnander, vice sekreterare
David Bengtsson, ledamot
Magnus Nilsson, ledamot (avgått)
Bernt Nilsson, ledamot
Carolyn Månsson, ledamot utsedd av HSB Skåne
Kjell Andersson, suppleant

Marianne Liljedahl, revisor
samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 152 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	5 310	5 099	5 048	4 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-50	114	108	259
Eget kapital, tkr	1 370	1 420	1 305	1 197
Taxeringsvärde, tkr	43 198	43 198	35 471	35 471
-varav byggnad, tkr	31 661	31 661	27 734	27 734
Soliditet %	5%	5%	5%	4%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	764	732	717	705
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	3 747	3 779	3 723	3 755
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	59%	59%	73%	73%



Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	79	30	51	11
Avskrivning, kr/m ²	100	77	79	78

En snittlägenhet på 51 m² kan förenklat sägas vara belånad med 191 100 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 51 m² belöper en månadsavgift om ca 3 200 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-491 841
Årets resultat	-50 156
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-610 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	543 055
Summa till stämmans förfogande	-608 942

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-608 942
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 310 224	5 098 983
Övriga rörelseintäkter		25 423	8 540
Summa rörelseintäkter		5 335 647	5 107 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 414 517	-2 424 048
Underhåll enligt plan		-543 055	-207 815
Övriga externa kostnader	3	-770 444	-742 041
Personalkostnader	4	-79 372	-85 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-689 783	-532 987
Summa rörelsekostnader		-4 497 170	-3 992 537
Rörelseresultat		838 477	1 114 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 977	8 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-903 610	-1 008 786
Summa finansiella poster		-888 633	-1 000 612
Resultat efter finansiella poster		-50 156	114 374
Resultat före skatt		-50 156	114 374
Årets resultat		-50 156	114 374

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	-50 156	114 374
Reservering till fond för yttre underhåll	-610 000	-308 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	543 055	207 815
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-117 101	14 189

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 850 065	25 531 024
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	26 470	35 294
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 876 535	25 566 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 877 035	25 566 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 734	0
Aktuell skattefordran		115 213	115 213
Övriga fordringar		16 810	15 861
Avräkningskonto HSB Skåne		75 653	288 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 034	86 179
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		280 445	505 270
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 000 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 083 050	1 465 615
<i>Summa kassa och bank</i>		2 083 050	1 465 615
Summa omsättningstillgångar		3 363 494	2 470 885
SUMMA TILLGÅNGAR		28 240 529	28 037 703

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		1 824 851	1 757 906
Summa bundet eget kapital		1 978 606	1 911 661
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-558 786	-606 216
Årets resultat		-50 156	114 374
Summa ansamlad förlust		-608 942	-491 841
Summa eget kapital		1 369 664	1 419 820
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 086 091	25 512 421
Summa långfristiga skulder		25 086 091	25 512 421
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	213 165	0
Leverantörsskulder		899 989	428 979
Övriga kortfristiga skulder	13	126 944	132 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	544 676	543 715
Summa kortfristiga skulder		1 784 774	1 105 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 240 529	28 037 703

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning		28 016 550	28 016 550
Varav i eget förvar		782 200	782 200
Summa ställda säkerheter		28 016 550	28 016 550

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 120 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 432 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	17 280	15 204
Hysesintäkter övrigt	186 840	180 350
Årsavgifter bostäder	5 039 592	4 827 300
Årsavgifter lokaler	39 216	37 560
Intäkter pant, överlåtelse	26 196	37 369
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 100	1 200
Summa nettoomsättning	5 310 224	5 098 983

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	296 256	254 893
Lokalvård, städning	196 734	187 500
Snöröjning	6 983	21 305
El-avgifter	92 989	103 673
Uppvärmningsavgifter	1 010 137	1 088 411
Vatten och avlopp	336 702	309 967
Renhållning	157 313	153 780

sh



HSB – där möjligheterna bor

Kabel-TV, internet	128 972	126 112
Fastighetsförsäkringspremier	53 251	43 228
Fastighetsskatt	135 180	135 180
Summa drift	2 414 517	2 424 048

3 Övriga externa kostnader 2014 2013

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 150	250
Bevakning, övriga riskkostnader	1 969	0
Externt revisionsarvode	9 900	10 125
Förvaltningsavtal	666 506	643 590
Kostnader pant, överlåtelser	24 569	35 040
Övriga förvaltningskostnader	18 575	10 861
Övriga externa tjänster	1 875	1 875
Medlemsavgifter	40 300	40 300
Summa övriga externa kostnader	770 444	742 041

4 Personalkostnader 2014 2013

Arvode styrelsen	63 400	66 398
Revisionsarvode	3 500	2 500
Pensionskostnader	-2 741	438
Sociala avgifter	15 213	16 310
Summa personalkostnader	79 372	85 646

5 Byggnader och mark 2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).
Utrangering har skett under år 2004 pga stambyte/badrumrensning

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2076
1952, 1953 & 1957

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	32 407 137	32 407 137
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 515 657	32 515 657

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-6 984 633	-6 460 470
Årets avskrivningar enligt plan	-680 959	-524 163
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 665 592	-6 984 633

Utgående redovisat värde

24 850 065 25 531 024

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	661 000	661 000

Taxeringsvärden mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	137 000	137 000
Summa taxeringsvärde	43 198 000	43 198 000

Fastighetsbeteckning

Lammet 9 & 10

SD

**6 Maskiner och andra tekniska anläggningar** **2014-12-31** **2013-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	44 118	0
Årets anskaffning	0	44 118
Utgående anskaffningsvärde	44 118	44 118

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-8 824	0
Årets avskrivning	-8 824	-8 824
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-17 648	-8 824

Planenligt restvärde	26 470	35 294
-----------------------------	---------------	---------------

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2014-12-31** **2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2014-12-31** **2013-12-31**

Förutbetald försäkring	53 532	53 251
Förutbetald kabel-tv	11 780	32 243
Upplupna ränteintäkter	722	685
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 034	86 179

9 Övriga kortfristiga placeringar **2014-12-31** **2013-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskto HSB Skåne	1,00%	2015-03-04	1 000 000	500 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			1 000 000	500 000

10 Kassa och bank **2014-12-31** **2013-12-31**

Sparbanken Skåne transkonto	2 083 050	1 465 615
Summa kassa och bank	2 083 050	1 465 615

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 755	1 757 906	-606 216	114 374	1 419 820
Resultatdisposition enligt förenings- stämman			114 374	-114 374	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		610 000	-610 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-543 055	543 055		0
Årets resultat				-50 156	-50 156
Belopp vid årets utgång	153 755	1 824 851	-558 786	-50 156	1 369 664

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.



12 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB			37 500	0	4 800 000
Swedbank Hyp AB	2,12%	2014-12-28	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	2,12%	2014-12-28	0	247 244	247 244
Stadshypotek	4,13%	2015-10-30	46 500	4 464 000	4 510 500
SBAB	4,39%	2016-12-13	24 447	4 899 403	4 923 850
Färs & Frosta Sparbank	2,72%	2017-02-27	46 500	4 481 505	4 528 005
Swedbank Hyp AB	3,20%	2017-08-25	0	1 425 000	1 425 000
Stadshypotek	2,99%	2018-01-30	45 718	4 478 657	4 524 375
LF Bank	2,18%	2019-09-30	12 500	4 750 000	0
			213 165	25 299 256	25 512 421
Nästa års amortering beräknas uppgå till				213 165	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 086 091	
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,25%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				852 660	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				24 233 431	

13 Övriga kortfristiga skulder		2014-12-31	2013-12-31
Fond för inre underhåll		126 944	132 572
Övriga kortfristiga skulder		0	196
Utgående värde		126 944	132 768
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		132 572	149 290
Uttag under året		-5 628	-16 718
Utgående värde		126 944	132 572

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2014-12-31	2013-12-31
Förutbet månavgifter/hyror		451 330	415 522
Upplupna räntekostnader		83 446	118 093
Ber arvode för revision		9 900	10 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		544 676	543 715



ESLÖV

ort

2015-03-16

datum

Dennis Persson

Dennis Persson

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

Ulf Tegnander

Ulf Tegnander

David Bengtsson

David Bengtsson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

Bernt Nilsson

Bernt Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-07-20

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl
Föreningsvald revisor

Lars Johansson

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordväst i Eslöv för år 2014.

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 per den 31 december 2014 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 Nordväst i Eslöv för 2014.

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 revisionsred 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.

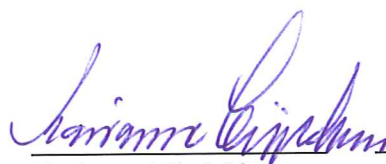
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Lund den 20 / 3 2015



Marianne Liljedahl
Av föreningen vald
revisor



Lars Johansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor