



## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2007-01-01 - 2007-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

G Asta Ingolfsson	ordförande
Kjell Andersson	v ordförande
Bengt Nilsson	sekreterare
Martin Bengtsson	v sekreterare
Johan Ohlin	ledamot
Dennis Persson	ledamot
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Martin Jönsson	suppleant
Ingvar Persson	suppleant
Göran Dahlqvist	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kjell Andersson, Martin Bengtsson och Johan Ohlin samt suppleanterna Martin Jönsson och Ingvar Persson.

##### Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-10, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma hölls 2007-10-04, vari 41 röstberättigade medlemmar var representerade. Ärendet gällde utbyggnad samt inglasning av balkong.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

G Asta Ingolfsson

Kjell Andersson

Bengt Nilsson

Ulf Johansson

två i förening





Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lammet 9 och 10, vilka byggdes år 1952, 1953 och 1957.

På fastigheten finns 3 bostadshus med adress Stallgatan 4-6 och Vångavägen 32.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

### Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
1	37	1 318
2	89	5 010
3	3	228
	<b>129</b>	<b>6 556</b>
Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	6	138
Parkeringsplatser	52	
Garage	29	

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2007-10-13

### Ekonomi

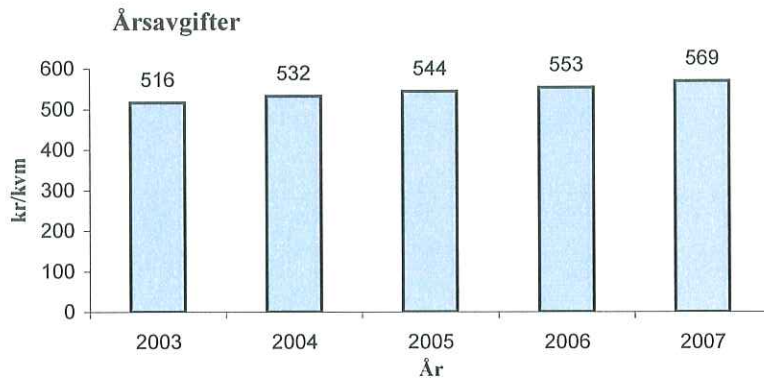
Resultat och ställning	2007	2006	2005	2004
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	3 949	3 852	3 789	3 711
Rörelseresultat	917	828	1 019	392
Resultat efter finansiella poster	162	89	258	-332
Balansomslutning	18 784	17 436	17 644	17 725
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	569	553	544	532
Fond för yttre underhåll	731	706	577	883

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2,9% fr o m 2007-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 569:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Takreovering Vångavägen

Styrelsen började ett systematiskt brandskyddsarbete. Samtliga lägenheter kommer att förses med brandvarnare.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- På extra föreningsstämman den 4 oktober beslutades om reovering av samtliga balkonger

### Avgifter och hyror

Den för år 2008 upprättade budgeten visade ett/höjningsbehov med 5 %

Styrelsen beslutade att höja med 5% fr o m 2008-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt kr 597:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Höjningsbehovet bestod bl a av följande;

- Takbytet, -räntor & avskrivningar 3,0% höjningsbehov
- Elavtalet – gick ut 1/1, vilket ger högre elpris 0,6% höjningsbehov
- Kabel-TV, nytt avtal 1,0% höjningsbehov
- Höjd fastighetsskatt pga höjda taxeringsvärden 0,6% höjningsbehov

Sen har föreningen ett antal andra poster som blev lite sämre eller bättre än förra året, vilket ger det totala höjningsbehovet på 5%.

Eventuell reparation eller tillbyggnad av balkonger finns inte med i budgeten för 2008, utan regleras senare.





## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-224 880,89
Årets resultat	161 970,94
	<b>-62 909,95</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	340 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-262 299,51
Balanserat resultat	-140 610,44
	<b>-62 909,95</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en Underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta.

<b>Fondförändring enligt styrelsens förslag</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Årets resultat	161 971	89 288
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållspl.	-340 000	-340 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	262 300	315 403
<b>Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering</b>	<b>84 270</b>	<b>64 691</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Nettoomsättning	1	3 949 455	3 851 538
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 949 455</b>	<b>3 851 538</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 452 884	-2 390 587
Löpande underhåll		-135 304	-153 983
Periodiskt underhåll	3	-262 300	-315 403
Avskrivningar		-181 736	-163 921
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 032 223</b>	<b>-3 023 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917 232</b>	<b>827 644</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		22 926	7 516
Räntekostnader		-777 237	-745 872
Övriga finansiella kostnader		-950	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-755 261</b>	<b>-738 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 971</b>	<b>89 288</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 971</b>	<b>89 288</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 059 058	16 240 794
Pågående arbeten fastigheter	5	1 441 513	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 500 571</b>	<b>16 240 794</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 501 071</b>	<b>16 241 294</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		33	2 452
Kundfordringar		3 044	1 595
Skattekonto		8 697	6 414
Skattefordringar		126 992	108 871
Avräkningskonto HSB Skåne		1 057 486	1 031 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	87 174	43 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 283 426</b>	<b>1 194 306</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 283 426</b>	<b>1 194 306</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 784 497</b>	<b>17 435 600</b>



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 585	158 585
Ej sålda bostadsrätter		-4 830	-4 830
Fond för yttre underhåll		730 804	706 207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>884 559</b>	<b>859 962</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-224 881	-289 572
Årets resultat		161 971	89 288
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-62 910</b>	<b>-200 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>821 649</b>	<b>659 678</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	16 947 789	15 731 553
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 947 789</b>	<b>15 731 553</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	194 851	211 175
Leverantörsskulder		306 589	400 616
Övriga kortfristiga skulder		5 293	4 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	508 325	427 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 015 058</b>	<b>1 044 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 784 497</b>	<b>17 435 600</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		17 919 600	17 919 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		2 266	2 166





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 461 tkr  
Förändring jämfört med föregående år minskning av underskottet med 21 tkr  
Föreningen beräknar att inte börja betala inkomstskatt inom de närmaste åren

### Noter

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hysesintäkter lokaler / bostäder	15 072	15 072
Hysesintäkter övrigt	141 710	139 320
Årsavgifter	3 761 652	3 655 644
Intäkter pant, överlåtelse	31 021	38 505
Övriga intäkter	0	2 997
	<b>3 949 455</b>	<b>3 851 538</b>

<b>2 Drift</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Sotning, snöröjning och hissbesiktning	6 000	23 757
El-avgifter	90 012	57 326
Uppvärmningsavgifter	875 285	884 580
Vatten och avlopp	223 088	218 330
Renhållning	81 364	78 157
Kabel-TV, internet	109 737	78 581
Fastighetsföräkringspremier	37 186	29 676
Fastighetsskatt	81 384	101 825
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	990
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	1 500
Extern revisionsarvode	8 000	7 826
Förvaltningsavtal	556 445	544 822
Kostnader pant, överlåtelse	29 088	39 858
Övriga förvaltningskostnader	21 675	12 677



Övriga externa tjänster	2 519	2 481
Medlemsavgifter	40 800	36 140
Övriga externa kostnader	5	20
	<b>2 162 588</b>	<b>2 118 545</b>

**Förtroendevalda och personalkostnader** **2007** **2006**

Löner för anställda	117 454	113 545
Övrig lön/ersättning för anställda	0	4 100
Arvode styrelsen	62 700	61 200
Revisionsarvode	2 000	2 000
Bilersättning	352	288
Pensionskostnader	10 737	2 310
Sociala avgifter	55 519	48 902
Uttagsskatt	41 023	39 697
Övriga personalkostnader	511	0
	<b>290 296</b>	<b>272 042</b>

**Summa drift** **2 452 884** **2 390 587**

**Medelantalet anställda** **2007** **2006**

Kvinnor	1	1
Män	0	0

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 20 578 kr

**3 Periodiskt underhåll** **2007** **2006**

Underhåll enligt plan	262 300	312 238
Skattereduktion	0	3 165
	<b>262 300</b>	<b>315 403</b>

**4 Byggnader och mark** **2007-12-31** **2006-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).  
Utrangering har skett under år 2004.

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2026
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953, 1953 resp 1957

Under året har stambytet brutits ut från byggnaderna. Ursprungsbyggnaderna har lagts på 20 år rak medan stambytet lagts på 40 år annuitet.



	Anskaffn värde	Ack avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2007-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-3 101 129	307 615	20 år rak	229 066
Ursprunglig mark	108 520				108 520
Värme	642 411	-416 147	-21 396	30 år rak	204 868
Badrum, stambyte	15 539 904	0	-439 263	40 år annuitet	15 100 641
Fasadrenovering	1 051 922	-652 279	-21 096	50 år rak	378 547
Miljöhus	151 468	-106 456	-7 596	20 år rak	37 416
<b>Byggnader</b>	<b>20 516 805</b>	<b>-4 276 011</b>	<b>-181 736</b>		<b>16 059 058</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader				20 408 285	20 408 285
Anskaffningsvärde mark				108 520	108 520
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>				<b>20 516 805</b>	<b>20 516 805</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar				-4 276 011	-4 112 090
Årets avskrivningar enligt plan				-181 736	-163 921
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				<b>-4 457 747</b>	<b>-4 276 011</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>				<b>16 059 058</b>	<b>16 240 794</b>
<b>Taxeringsvärden</b>					
Taxeringsvärden byggnader				20 266 000	14 913 000
Taxeringsvärden mark				5 700 000	4 485 000
				<b>25 966 000</b>	<b>19 398 000</b>
Fastighetsbeteckning				Lammet 9 och 10	
<b>5 Pågående arbeten fastigheter</b>				<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Pågående arbeten fastigheter - takbyte				1 441 513	0
<b>6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Förutbetald va				18 333	18 926
Förutbetald försäkring				40 787	0
Förutbetald kabel-tv				28 054	24 750
Förutbetalda sociala kostnader				0	221
				<b>87 174</b>	<b>43 897</b>
<b>7 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda</b>	<b>Ej sålda</b>	<b>Fond yttre</b>	<b>Balanserat</b>	<b>Årets</b>



	insatser	bostadsrätter	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets början	158 585	4 830	706 207	-289 572	89 288
Disposition enl stämmobeslut	0	0	24 597	64 691	-89 288
Årets resultat					161 971
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>158 585</b>	<b>4 830</b>	<b>730 804</b>	<b>-224 881</b>	<b>161 971</b>

8 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	2007-12-31	2006-12-31
Swedbank Hyp AB	4,13	2009-12-17	565 071	570 883
Swedbank Hyp AB	4,43	2009-06-25	353 204	423 844
Stadshypotek	5,47	2010-10-30	4 800 000	4 850 000
Stadshypotek	4,80	2009-01-30	4 812 500	4 862 500
Stadshypotek	4,64	2011-04-30	4 825 750	4 875 000
Nordea Hypotek	4,90	2007-11-29	95 014	149 326
SBAB	5,05	2012-09-28	1 496 250	0
			<b>16 947 789</b>	<b>15 731 553</b>

Nästa års amortering uppgår till	294 264
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	1 000 510
Därefter uppgår skulden till	15 653 015

9 Fond för inre underhåll	2007-12-31	2006-12-31
Belopp vid årets ingång	211 175	246 901
Uttag under året	-16 324	-35 726
<b>Utgående värde</b>	<b>194 851</b>	<b>211 175</b>

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna semesterlöner	12 346	11 859
Uppl pensionskostnader Fora	4 387	0
Upplupen el	19 313	0
Upplupen värme	113 890	0
Förutbet månavgifter/hyror	222 165	290 658
Upplupna räntekostnader	128 224	117 249
Övriga interimsskulder	8 000	7 863
	<b>508 325</b>	<b>427 629</b>





ort

2008- -

datum

G. Asta Ingolfsdottir

G Asta Ingolfsdottir

Kjell Andersson

Kjell Andersson

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

Martin Bengtsson

Martin Bengtsson

Johan Ohlin

Dennis Persson

Dennis Persson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

Martin Jönsson  
Torgny Persson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2008-03-27

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl  
Föreningsvald revisor

BoRevision AB

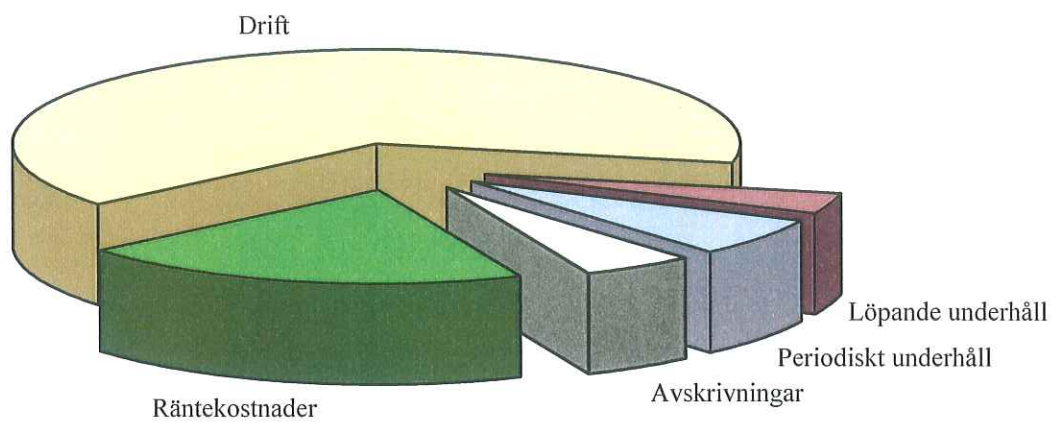
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



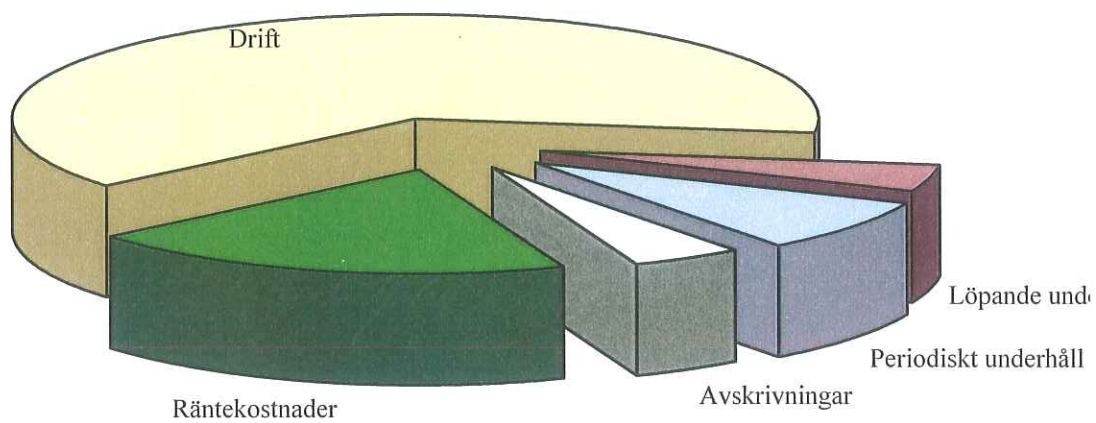


## Rörelsens kostnader

2007-12-31



2006-12-31



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
HSB Brf Nordväst i Eslöv  
Org nr 742000-0825

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2007.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Ort Eslöv 2008-03-17



Marianne Liljedahl  
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund