

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Brf Nordväst i Eslöv
Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Kjell Andersson

Ingvar Persson suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Thomas Stahl sammankallande

Katarina Grönvall

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 146 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

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.

Anställda

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Thony Blomgren, HSB Skåne

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Energiförsäljning Sverige AB	Elavtal, elkraft
Ringsjö Energi	Elavtal, nät
Ringsjö Energi	Fjärrvärme
Eslövs kommun	Vatten
Merab	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget, Com Hem	Bredband
HSB Skåne	Teknisk och administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
HSB Skåne	Förvaltning
Nita Städ	Trappstädning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

Föreningen har tre utegrillar som används under sommarmånaderna. I Stallgatan 4 finns en bastu till medlemmarnas disposition.

PM



Verksamheten

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

På fastigheterna finns 3 bostadshus med adress Stallgata 4 – 6 och Vångavägen 32

Föreningen har gjort följande stora underhåll

År 2000 Fönsterbyte

År 2004 Stambyte

År 2007 Takrenovering Vångavägen

År 2009-2010 Balkongrenovering med inglasning

Energibesiktning är utförd av EVU år 2008.

PCB inventering är utförd år 2008.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2009.

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

Parkeringsplatser 52

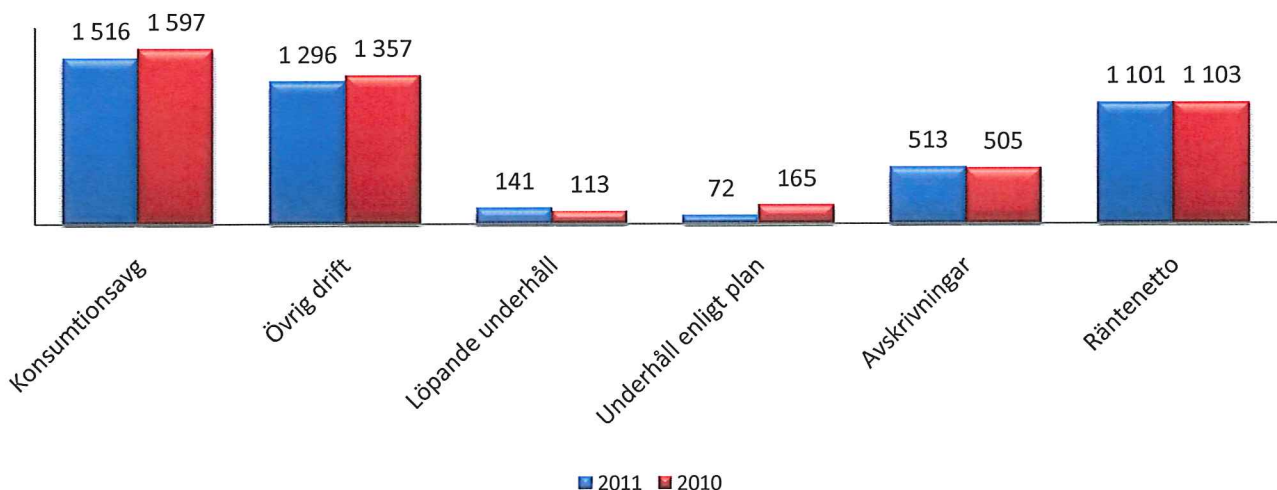
Garage 29

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2011-03-10

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning



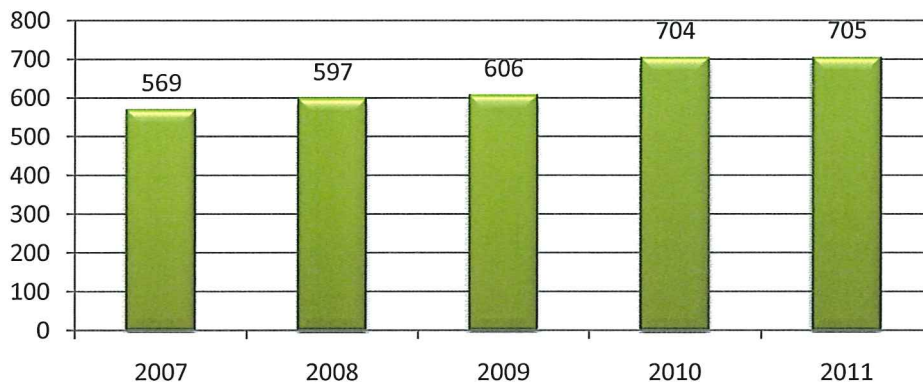
Resultat, ställning och nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 898	4 567	4 221	4 144
Rörelseresultat	1 360	830	1 070	970
Resultat efter finansiella poster	259	-273	165	224
Balansomslutning	28 253	28 311	23 691	18 728
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	705	658	606	597
Fond för yttre underhåll	1 681	1 251	948	809
Låneskuld kr/kvm	3 755	3 788	3 097	2 409
Värme KWh/kvm	173	201	174	174
Vatten kbm/lgh	59	60	68	64

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2011.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 705:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Endast mindre underhåll har utförts under året.



Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:
Takrening Stallgatan 4 och 6.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att:

Successivt byta ut äldre tvättmaskiner och torktumlare mot nya energisnålare

Ny fastighetstaxering sker år 2013.

Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,8 %
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,8% from 2012-01-01

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt kr 717:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-466 456,69
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-187 870,56
Årets resultat	259 102,97
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-314 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	71 887,62
Summa till stämmans förfogande	-637 336,66

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-637 336,66
-------------------------	-------------

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

OK

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	4 897 917	4 566 976
Summa intäkter		4 897 917	4 566 976
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 812 057	-2 954 120
Löpande underhåll		-141 156	-113 155
Underhåll enligt plan	3	-71 888	-165 129
Avskrivningar		-513 099	-504 552
Summa kostnader		-3 538 199	-3 736 957
Rörelseresultat		1 359 718	830 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 468	5 431
Räntekostnader		-1 105 083	-1 130 409
Räntebidrag		0	22 309
Summa finansiella poster		-1 100 615	-1 102 669
Resultat efter finansiella poster		259 103	-272 649
Årets resultat		259 103	-272 649

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	259 103	-272 649
Reservering till fond för yttre underhåll	-314 000	-353 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	71 888	165 129
Resultat efter disposition av underhåll	16 991	-460 520

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



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 579 339	27 092 438
Summa materiella anläggningstillgångar		26 579 339	27 092 438
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 579 839	27 092 938
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Kundfordringar		0	2 544
Skattekonto		14 341	13 284
Skattefordringar		102 951	102 319
Avräkningskonto HSB Skåne		980 060	745 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	76 262	30 117
Summa kortfristiga fordringar		1 173 614	893 960
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	500 000	324 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	324 000
Summa omsättningstillgångar		1 673 614	1 217 960
SUMMA TILLGÅNGAR		28 253 453	28 310 898

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 585	158 585
Ej sålda bostadsrätter		-4 830	-4 830
Fond för yttre underhåll		1 680 660	1 250 677
Summa bundet eget kapital		1 834 415	1 404 432
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-896 440	-193 808
Årets resultat		259 103	-272 649
Summa ansamlad förlust		-637 337	-466 457
Summa eget kapital		1 197 078	937 975
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	25 959 818	26 185 600
Summa långfristiga skulder		25 959 818	26 185 600
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	154 825	165 040
Leverantörsskulder		374 448	274 329
Övriga kortfristiga skulder		0	5 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	567 284	742 059
Summa kortfristiga skulder		1 096 557	1 187 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 253 453	28 310 898
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		28 107 750	28 107 750
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga



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 baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till samt disposition ur yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 432 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning

2011

2010

Hysesintäkter lokaler / bostäder	14 756	15 300
Hysesintäkter övrigt	156 400	146 875
Årsavgifter bostäder	4 649 064	4 338 006
Årsavgifter lokaler	36 180	36 180
Intäkter pant, överlåtelse	39 162	27 772
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 200	1 200
Övriga intäkter	1 155	1 643
	4 897 917	4 566 976

2 Drift

2011

2010

Lokalvård, städning	127 120	0
Snöröjning	14 283	87 380
El-avgifter	121 698	132 671
Uppvärmningsavgifter	1 021 797	1 110 819
Vatten och avlopp	283 560	265 422
Renhållning	89 204	88 141
Kabel-TV, internet	120 436	116 967
Fastighetsförsäkringspremier	41 894	40 864
Fastighetsskatt	147 110	144 046
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	1 075



Bevakning, övriga riskkostnader	1 848	1 643
Externt revisionsarvode	9 500	9 063
Förvaltningsavtal	611 640	609 750
Kostnader pant, överlåtelse	34 895	27 906
Övriga förvaltningskostnader	16 847	7 104
Övriga externa tjänster	3 750	1 875
Medlemsavgifter	40 300	40 300
	2 685 882	2 685 027

Förtroendevalda och personalkostnader

	2011	2010
Löner för anställda	31 431	128 390
Övrig lön/ersättning för anställda	0	3 931
Arvode styrelsen	62 350	69 400
Revisionsarvode	2 500	2 500
Pensionskostnader	2 457	4 539
Sociala avgifter	27 436	60 332
	126 174	269 092

Summa drift**2 812 057** **2 954 120****Medelantalet anställda**

	2011	2010
Kvinnor	0	1
Män	0	0

3 Underhåll enligt plan**2011** **2010**

Underhåll enligt plan	71 888	165 129
	71 888	165 129

4 Byggnader och mark**2011-12-31** **2010-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Utrangering har skett under år 2004 pga stambyte/badruksrenovering

Byggnaderna är helt avskrivna år:

Brandförsäkringsvärde:

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2026
Fullvärde
1952, 1953 & 1957

M

Un



	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning		Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-2 829 682	-12 057	R	1953 - 2026	180 841
Ursprunglig mark	108 520					108 520
Värme	642 411	-501 731	-21 396	R	1987 - 2017	119 284
Badrum	15 539 904	-842 839	-150 982	P	2004 - 2043	14 546 083
Fasadrenovering	1 051 922	-736 663	-21 096	R	1975 - 2025	294 163
Miljöhus	151 468	-136 840	-7 596	R	1993 - 2012	7 032
Takomläggning	1 509 826	-113 238	-37 746	R	2008 - 2047	1 358 842
Balkonger	10 489 026	-262 226	-262 226	R	2010 - 2049	9 964 574
Byggnader	32 515 657	-5 423 219	-513 099			26 579 339

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	32 407 137	21 918 111
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Årets investering	0	10 489 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 515 657	32 515 657

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-5 423 219	-4 918 667
Årets avskrivningar enligt plan	-513 099	-504 552
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 936 318	-5 423 219

Utgående bokfört värde

26 579 339 27 092 438

Taxeringsvärden byggnader
Taxeringsvärden mark

27 734 000 27 734 000
7 737 000 7 737 000
35 471 000 35 471 000

Fastighetsbeteckning

Lammet 9 och 10

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2011-12-31 2010-12-31

Förutbet försäkrkostnader	42 737	0
Förutbetald kabel-tv	30 614	29 671
Förutbetalda sociala kostnader	2 328	446
Upplupna ränteintäkter	583	0
	76 262	30 117

6 Bunden placering

2011-12-31 2010-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,50%	2012-03-02	500 000	324 000

**7 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	158 585	0	1 250 677	-193 808	-272 649
Disposition enl stämmobeslut	0	0	187 871	-460 520	272 649
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-71 888	71 888	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			314 000	-314 000	
Årets resultat					259 103
Belopp vid årets slut	158 585	0	1 680 660	-896 440	259 103

8 Skulder till kreditinstitut**2011-12-31 2010-12-31**

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,66	2011-12-28	R	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	3,66	2011-12-28	R	0	247 244	247 244
SBAB	5,05	2012-09-25		15 000	1 436 250	1 451 250
Stadshypotek	3,91	2013-04-30		47 530	4 632 720	4 680 250
Stadshypotek	4,32	2014-01-30		47 250	4 619 625	4 666 875
SBAB	4,03	2014-10-09		50 000	4 900 000	4 950 000
Stadshypotek	4,13	2015-10-30		46 750	4 603 250	4 650 000
SBAB	4,39	2016-12-13		19 252	4 967 282	4 986 534
Genomsnittsränta	4,25%			225 782	25 959 818	26 185 600

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	225 782
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	903 128
Därefter uppgår skulden till	24 830 908

9 Fond för inre underhåll**2011-12-31 2010-12-31**

Belopp vid årets ingång	165 040	178 227
Uttag under året	-10 215	-13 187
Utgående värde	154 825	165 040

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2011-12-31 2010-12-31**

Upplupna semesterlöner	0	13 316
Upplupen el	0	4 029
Upplupen värme	0	162 589
Förutbet månavgifter/hyror	404 012	392 003
Upplupna räntekostnader	153 772	160 847
Ber arvode för revision	9 500	9 275
	567 284	742 059

PH



Eslöv

ort

2012-03-12

datum

Dennis Persson

Dennis Persson

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

Ulf Tegnander

Ulf Tegnander

Kristina Nilsson

Kristina Nilsson

David Bengtsson

David Bengtsson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2012-04-20

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl
Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Nordväst i Eslöv för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordväst i Eslöv för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

Ort..... *Eslöv*2012-*04*-*20*.....



Marianne Liljedahl
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

