



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor



Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

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

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lammet 9 och Lammet 10, vilka byggdes år 1952, 1953 och 1957. På fastigheten finns 3 bostadshus med adress Stallgatan 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.

Brandskyddskontroll 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

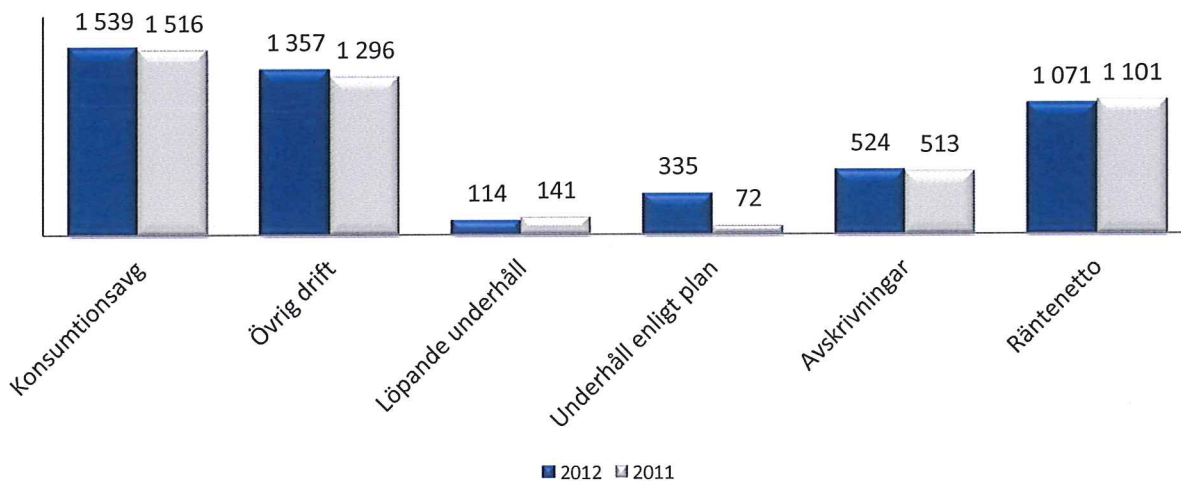
Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2012-02-01 *k*



Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 048	4 898	4 567	4 221
Rörelseresultat	1 179	1 360	830	1 070
Resultat efter finansiella poster	108	259	-273	165
Balansomslutning	28 079	28 253	28 311	23 691
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	717	705	658	606
Fond för yttre underhåll	1 658	1 681	1 251	948
Låneskuld kr/kvm	3 723	3 755	3 788	3 097
Värme KWh/kvm	183	173	201	174
Vatten kbm/lgh	58	59	60	68

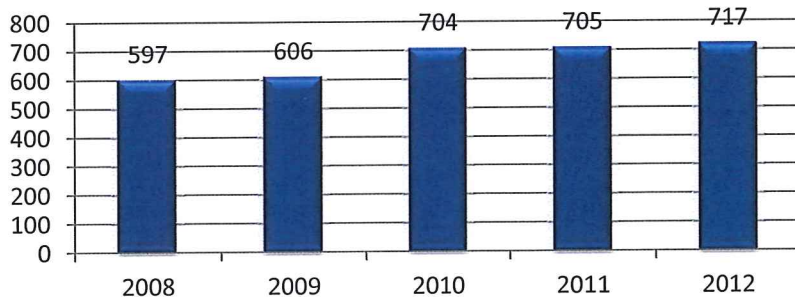
Avgifter och hyror

Årsavgifter höjdes med 1,8 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

I samarbete med Brf Norrevång har en ny lekplats tagits i bruk.

Framtida underhåll

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

Utöver ovanstående planerar styrelsen att:

Successivt byta ut äldre tvättmaskiner och torktumlare mot nya energisnålare.

Ny fastighetstaxering sker år 2013.

Stambyte beräknas utföras år 2053.

Avgifter och hyror

Den för år 2013 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 %

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 731 kr/kvm bostadslägenhetsyta. *κ*



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-637 336,66
Årets resultat	108 367,39
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-312 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	334 939,19
Summa till stämmans förfogande	-506 030,08

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-506 030,08
-------------------------	-------------

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.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	1	5 048 026	4 897 917
Summa intäkter		5 048 026	4 897 917
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 896 164	-2 812 057
Löpande underhåll		-113 793	-141 156
Underhåll enligt plan	3	-334 939	-71 888
Avskrivningar		-524 152	-513 099
Summa kostnader		-3 869 048	-3 538 199
Rörelseresultat		1 178 978	1 359 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 765	4 468
Räntekostnader		-1 077 376	-1 105 083
Summa finansiella poster		-1 070 611	-1 100 615
Resultat efter finansiella poster		108 367	259 103
Årets resultat		108 367	259 103

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	108 367	259 103
Reservering till fond för yttre underhåll	-312 000	-314 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	334 939	71 888
Resultat efter disposition av underhåll	131 307	16 991

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	26 055 187	26 579 339
Summa materiella anläggningstillgångar		26 055 187	26 579 339
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 055 687	26 579 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 050	0
Kundfordringar		1 980	0
Skattekonto		15 027	14 341
Skattefordringar		103 283	102 951
Avräkningskonto HSB Skåne		1 473 204	980 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	76 599	76 262
Summa kortfristiga fordringar		1 672 143	1 173 614
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	351 592	0
Summa kassa och bank		351 592	0
Summa omsättningstillgångar		2 023 735	1 673 614
SUMMA TILLGÅNGAR		28 079 422	28 253 453



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 585	158 585
Ej sålda bostadsrätter		-4 830	-4 830
Fond för yttre underhåll		1 657 721	1 680 660
Summa bundet eget kapital		1 811 476	1 834 415
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-614 397	-896 440
Årets resultat		108 367	259 103
Summa ansamlad förlust		-506 030	-637 337
Summa eget kapital		1 305 445	1 197 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 737 156	25 959 818
Summa långfristiga skulder		25 737 156	25 959 818
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	149 290	154 825
Leverantörsskulder		355 731	374 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	531 800	567 284
Summa kortfristiga skulder		1 036 821	1 096 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 079 422	28 253 453
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		28 016 550	28 107 750
Varav i eget förvar		782 200	0
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.

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

2012

2011

Hysesintäkter lokaler / bostäder	10 812	14 756
Hysesintäkter övrigt	180 300	156 400
Årsavgifter bostäder	4 732 692	4 649 064
Årsavgifter lokaler	36 828	36 180
Intäkter pant, överlåtelse	27 940	39 162
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 200	1 200
Övriga intäkter	58 254	1 155
	5 048 026	4 897 917

2 Drift

2012

2011

Lokalvård, städning	195 818	127 120
Snöröjning	24 847	14 283
El-avgifter	102 589	121 698
Uppvärmningsavgifter	1 052 690	1 021 797
Vatten och avlopp	294 081	283 560
Renhållning	89 878	89 204
Kabel-TV, internet	122 456	120 436
Fastighetsförsäkringspremier	42 737	41 894
Fastighetsskatt	147 110	147 110
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	9 106	0
Bevakning, övriga riskkostnader	0	1 848
Externt revisionsarvode	9 563	9 500
Förvaltningsavtal	625 650	611 640



Kostnader pant, överlåtelser	26 194	34 895
Övriga förvaltningskostnader	13 195	16 847
Övriga externa tjänster	17 463	3 750
Medlemsavgifter	40 300	40 300
	2 813 677	2 685 882

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Löner för anställda	0	31 431
Arvode styrelsen	64 850	62 350
Revisionsarvode	2 500	2 500
Pensionskostnader	-2 746	2 457
Sociala avgifter	17 883	27 436
	82 487	126 174

Summa drift

2 896 164	2 812 057
------------------	------------------

3 Underhåll enligt plan

2012	2011
-------------	-------------

Underhåll enligt plan	334 939	71 888
	334 939	71 888

4 Byggnader och mark

2012-12-31	2011-12-31
-------------------	-------------------

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

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2026
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1952, 1953 & 1957

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-2 841 739	-12 056 R	1953 - 2026	168 785
Ursprunglig mark	108 520				108 520
Värme	642 411	-523 127	-21 396 R	1987 - 2017	97 888
Badrum	15 539 904	-993 821	-162 600 P	2004 - 2043	14 383 483
Fasadrenovering	1 051 922	-757 759	-21 096 R	1975 - 2025	273 067
Miljöhus	151 468	-144 436	-7 032 R	1993 - 2012	0
Takomläggning	1 509 826	-150 984	-37 746 R	2008 - 2047	1 321 096
Balkonger	10 489 026	-524 452	-262 226 R	2010 - 2049	9 702 348
Byggnader	32 515 657	-5 936 318	-524 152		26 055 187

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

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	-5 936 318	-5 423 219
Årets avskrivningar enligt plan	-524 152	-513 099
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 460 470	-5 936 318

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	27 734 000	27 734 000
Taxeringsvärden mark	7 737 000	7 737 000
	35 471 000	35 471 000

Fastighetsbeteckning

Lammet 9 & 10

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Förutbet försäkrkostnader	0	42 737
Förutbetald försäkring	43 228	0
Förutbetald kabel-tv	31 426	30 614
Förutbetalda sociala kostnader	1 945	2 328
Upplupna ränteintäkter	0	583
	76 599	76 262

6 Bunden placering

2012-12-31 2011-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne			0	500 000

7 Bank

2012-12-31 2011-12-31

Transaktionskonto F&F	351 592	0
	351 592	0

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	158 585	0	1 680 660	-896 440	259 103
Disposition enl stämmobeslut	0	0		259 103	-259 103
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-334 939	334 939	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			312 000	-312 000	
Årets resultat					108 367
Belopp vid årets slut	158 585	0	1 657 721	-614 397	108 367

**9 Skulder till kreditinstitut**

2012-12-31 2011-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,95	2013-03-28	R	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	2,95	2013-03-28	R	0	247 244	247 244
Stadshypotek	3,91	2013-04-30	B	46 560	4 586 160	4 632 720
Stadshypotek	4,32	2014-01-30	B	47 750	4 571 875	4 619 625
SBAB	4,03	2014-10-09	B	50 000	4 850 000	4 900 000
Stadshypotek	4,13	2015-10-30	B	46 250	4 557 000	4 603 250
SBAB	4,39	2016-12-13	B	20 852	4 946 430	4 967 282
Swedbank Hyp AB	3,20	2017-08-25	B	11 250	1 425 000	1 436 250
Genomsnittsränta	4,19			222 662	25 737 156	25 959 818

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till

222 662

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

890 648

Därefter uppgår skulden till

24 623 846

10 Fond för inre underhåll

2012-12-31 2011-12-31

Belopp vid årets ingång	154 825	165 040
Uttag under året	-5 535	-10 215
Utgående värde	149 290	154 825

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	355 716	404 012
Upplupna räntekostnader	149 668	153 772
Övriga interimskulder	16 716	0
Ber arvode för revision	9 700	9 500
	531 800	567 284



ESLÖV

ort

2013-03-18

datum

Dennis Persson

Dennis Persson

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

Ulf Tegnander

Ulf Tegnander

Kristina Nilsson

David Bengtsson

David Bengtsson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2013-03-30

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl
Föreningsvald revisor

Afrodita Cristea

Afrodita Cristea
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 2012.

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. För revisorn från BoRevision AB 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.

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 2012 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 förlustsamt styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordväst i Eslöv för 2012.

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 bostadsrättslagen, 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 30/03 2013



Marianne Liljedahl
Av föreningen vald
revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor