



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Ingvar Persson

Johan Ohlin suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Kjell Andersson sammankallande

Johan Ohlin

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 139 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

Anställda

Föreningen har deltidsanställd lokalvårdare.

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Thony Blomgren, HSB Skåne

Förvaltning

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Trappstädningen har skötts av deltidsanställd lokalvårdare.

Kabeltv levereras av Com Hem.

Elavtal finns med Ringsjö Energi.

Föreningens försäkring i Folksam inkluderar även bostadsrättstillägg för varje lägenhet.

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 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
	129	6 556
Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	6	138
Parkeringsplatser	52	
Garage	29	



Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser skett.

Jörgen Svensson och Kjell Johansson, HSB service, har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2008-10-30

Ekonomi

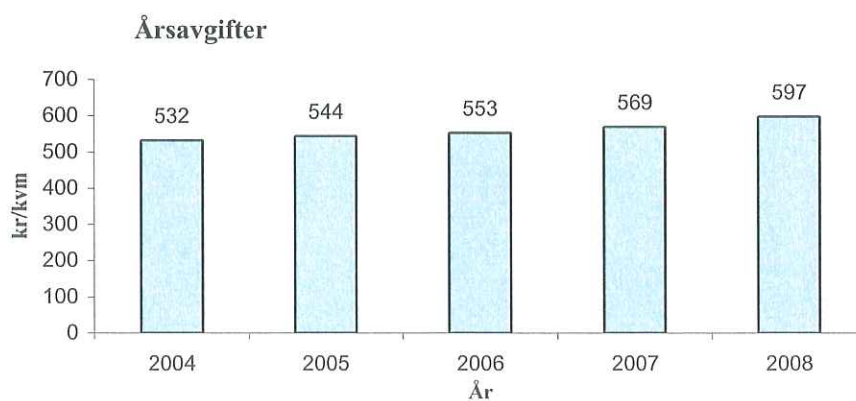
Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 144	3 949	3 852	3 789
Rörelseresultat	970	917	828	1 019
Resultat efter finansiella poster	224	162	89	258
Balansomslutning	18 728	18 784	17 436	17 644
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	597	569	553	544
Fond för yttre underhåll	809	731	706	577

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 5 % fr o m 2008-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 597:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Brandvarnare till samtliga lägenheter har anskaffats.

Energideklaration är upprättad för våra fastigheter.

Takbytet är slutfört

Förväntad framtida utveckling

**Framtida underhåll**

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Renovering och inglasning av samtliga balkonger.

Underhåll som planeras utöver ovanstående

Byte av takpannor Stallgatan 4 och 6

Övrigt

Äldre tvättmaskiner och torktumlare bytes mot nya och energisnålare. Byte av torkrumsfläktar.

Avgifter och hyror

Den för år 2009 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med knappt 1 % Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2009-01-01, med anledning av kommande renoveringar..

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt kr 609:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-140 609,95
Årets resultat	224 460,07
	83 850,12

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	347 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-207 546,38
Balanserat resultat	-55 603,50
	83 850,12

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.

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2008-12-31	2007-12-31
Årets resultat	224 460	161 971
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/	-347 000	-340 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	207 546	262 300
Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering	85 006	84 270



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	1	4 144 421	3 949 455
Summa intäkter		4 144 421	3 949 455
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 592 594	-2 452 884
Löpande underhåll		-147 920	-135 304
Periodiskt underhåll	3	-207 546	-262 300
Avskrivningar		-226 657	-181 736
Summa kostnader		-3 174 717	-3 032 223
Rörelseresultat		969 704	917 232
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 372	22 926
Räntekostnader		-832 253	-777 237
Räntebidrag		57 638	0
Övriga finansiella kostnader		0	-950
Summa finansiella poster		-745 243	-755 261
Resultat efter finansiella poster		224 460	161 971
Årets resultat		224 460	161 971



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 342 227	16 059 058
Pågående arbeten fastigheter	5	0	1 441 513
Summa materiella anläggningstillgångar		17 342 227	17 500 571
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 342 727	17 501 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 270	33
Kundfordringar		5 330	3 044
Skattekonto		12 957	8 697
Skattefordringar		57 354	126 992
Avräkningskonto HSB Skåne		883 882	1 057 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	70 201	87 174
Summa kortfristiga fordringar		1 034 994	1 283 426
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	7	350 000	0
Summa kortfristiga placeringar		350 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 384 994	1 283 426
SUMMA TILLGÅNGAR		18 727 721	18 784 497

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		808 504	730 804
Summa bundet eget kapital		962 259	884 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-140 610	-224 881
Årets resultat		224 460	161 971
Summa fritt eget kapital		83 850	-62 910
Summa eget kapital		1 046 109	821 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 653 525	16 947 789
Summa långfristiga skulder		16 653 525	16 947 789
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	187 783	194 851
Leverantörsskulder		414 027	306 589
Övriga kortfristiga skulder		6 259	5 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	420 017	508 325
Summa kortfristiga skulder		1 028 087	1 015 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 727 721	18 784 497
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		17 919 600	17 919 600
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		0	2 266



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 436 tkr
Förändring jämfört med föregående år minskning med 25 tkr
Föreningen beräknar att inte börja betala inkomstskatt inom de närmaste åren.

Noter

1 Nettoomsättning	2008	2007
Hysesintäkter lokaler / bostäder	15 072	15 072
Hysesintäkter övrigt	140 970	141 710
Årsavgifter bostäder	3 916 176	3 729 792
Årsavgifter lokaler	33 456	31 860
Intäkter pant, överlåtelse	38 335	31 021
Övriga intäkter	412	0
	4 144 421	3 949 455
2 Drift	2008	2007
Sotning, snöröjning	3 019	6 000
El-avgifter	132 580	90 012
Uppvärmningsavgifter	878 286	875 285
Vatten och avlopp	249 855	223 088
Renhållning	86 512	81 364
Kabel-TV, internet	112 410	109 737
Fastighetsföräkringspremier	40 787	37 186
Fastighetsskatt	108 460	81 384
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	675	0
Extern revisionsarvode	8 663	8 000
Förvaltningsavtal	573 006	556 445
Kostnader pant, överlåtelse	33 630	29 088
Övriga förvaltningskostnader	15 006	21 675



Övriga externa tjänster	0	2 519
Medlemsavgifter	40 300	40 800
Övriga externa kostnader	0	5
	2 283 189	2 162 588

5-åriga avtalet på elen gick ut 2008-01-01, därav ökningen

Förtroendevalda och personalkostnader	2008	2007
Löner för anställda	123 073	117 454
Övrig lön/ersättning för anställda	1 174	0
Arvode styrelsen	72 850	62 700
Revisionsarvode	2 000	2 000
Bilersättning	0	352
Pensionskostnader	4 044	10 737
Sociala avgifter	63 571	55 519
Uttagsskatt	42 692	41 023
Övriga personalkostnader	0	511
	309 405	290 296

Summa drift **2 592 594** **2 452 884**

Medelantalet anställda	2008	2007
Kvinnor	1	1
Män	0	0

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemm: 23 909 kr

3 Periodiskt underhåll	2008	2007
Underhåll enligt plan	207 546	262 300
	207 546	262 300

4 Byggnader och mark **2008-12-31** **2007-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Utrangering har skett under år 2004 pga stambyte/badruomsrenovering

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2026

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953, 1953 respektive 1957



	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2008-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-2 793 514	-12 056 R	1953 - 2026	217 010
Ursprunglig mark	108 520				108 520
Värme	642 411	-437 543	-21 396 R	1987 - 2017	183 472
Badrum/stambyte	15 539 904	-439 263	-126 767 A	2004 - 2043	14 973 874
Fasadrenovering	1 051 922	-673 375	-21 096 R	1975 - 2025	357 451
Miljöhus	151 468	-114 052	-7 596 R	1993 - 2012	29 820
Takomläggning	1 509 826	0	-37 746 R	2008 - 2047	1 472 080
Byggnader	22 026 631	-4 457 747	-226 657		17 342 227

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	20 408 285	20 408 285
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Årets investering, Takbyte Vångavägen	1 509 826	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 026 631	20 516 805

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 457 747	-4 276 011
Årets avskrivningar enligt plan	-226 657	-181 736
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 684 404	-4 457 747

Utgående bokfört värde

	17 342 227	16 059 058
Taxeringsvärden byggnader	20 266 000	20 266 000
Taxeringsvärden mark	5 700 000	5 700 000
	25 966 000	25 966 000

Fastighetsbeteckning

Lammet 9 och 10

5 Pågående arbeten fastigheter

	2008-12-31	2007-12-31
Pågående arbeten fastigheter	0	1 441 513

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald va	0	18 333
Förutbetald försäkring	40 865	40 787
Förutbetald kabel-tv	28 899	28 054
Upplupna räntebidrag	437	0
	70 201	87 174

7 Bunden placering

	Räntesats	Löptid	2008-12-31	2007-12-31
HSB Skåne	4,65%	2009-01-01	350 000	0



8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Bostads-rätter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	158 585	- 4 830	730 804	-224 881	161 971
Disposition enl stämmobeslut	0	0	77 700	84 271	-161 971
Årets resultat					224 460
Belopp vid årets slut	158 585	- 4 830	808 504	-140 610	224 460

Bostadsrätter avser bostadsrättslokalen som ägs av föreningen men som hyrs ut till Röda Korset.

9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Hypotek	4,90	2007-11-29	40 702	95 014
Stadshypotek	4,80	2009-01-30	4 762 500	4 812 500
Swedbank Hyp AB	4,43	2009-06-25	282 564	353 204
Swedbank Hyp AB	4,13	2009-12-17	559 259	565 071
Stadshypotek	5,47	2010-10-30	4 750 000	4 800 000
Stadshypotek	4,64	2011-04-30	4 777 250	4 825 750
SBAB	5,05	2012-09-25	1 481 250	1 496 250
			16 653 525	16 947 789

Nästa års amortering uppgår till 280 654
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till 889 172
Därefter uppgår skulden till 15 483 699
Vid eventuell balkongbyte kommer nya lån att tas upp

10 Fond för inre underhåll	2008-12-31	2007-12-31
Belopp vid årets ingång	194 851	211 175
Uttag under året	-7 068	-16 324
Utgående värde	187 783	194 851

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna semesterlöner	12 793	12 346
Uppl pensionskostnader Fora	4 026	4 387
Upplupen el	0	19 313
Upplupen värme	0	113 890
Förutbet månavgifter/hyror	268 011	222 165
Upplupna räntekostnader	126 687	128 224
Övriga interimskulder	8 500	8 000
	420 017	508 325



Eslöv
ort

2009-04-23
datum

Dennis Persson
Dennis Persson

Ingvar Persson
Ingvar Persson

Bengt Nilsson
Bengt Nilsson

Ulf Tegnander
Ulf Tegnander

Kristina Nilsson
Kristina Nilsson

Johan Ohlin
Johan Ohlin

Carolyn Månsson
Carolyn Månsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2009-04-30

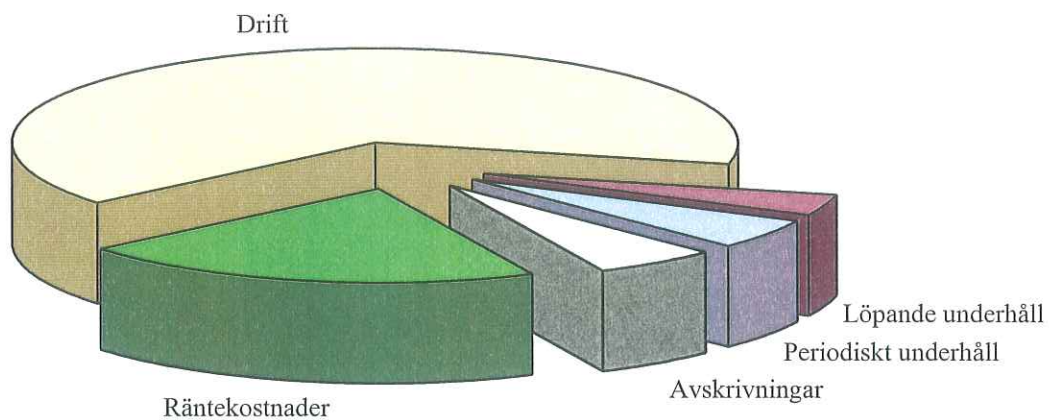
Marianne Liljedahl
Marianne Liljedahl
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

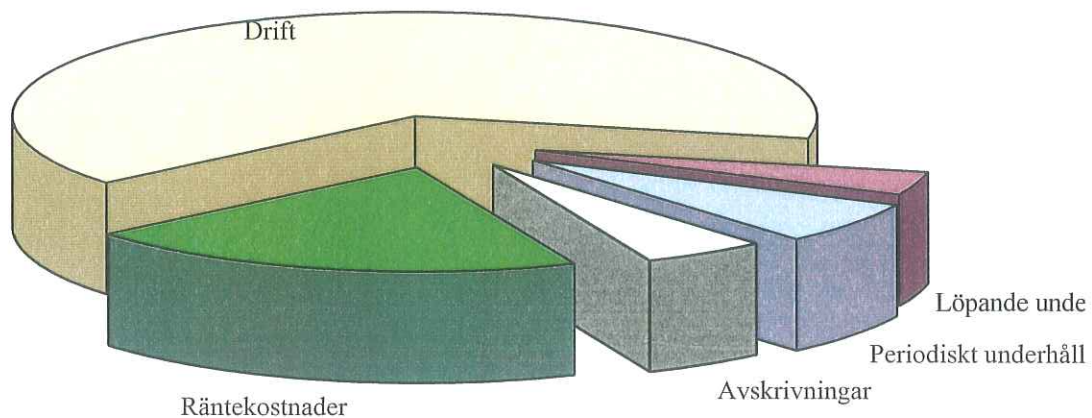


Rörelsens kostnader

2008-12-31



2007-12-31



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 2008.

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 ersättningsskyldig 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.

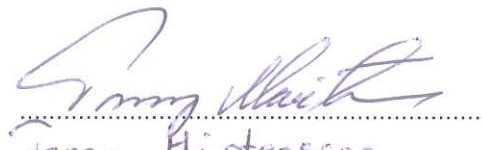
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 2009-04-30



Marianne Liljedahl
Av föreningen vald revisor



Tommy Härtensson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund