



# ÅRSREDOVISNING

## 2010

HSB Brf Nordväst i Eslöv  
Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2010-01-01 - 2010-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Dennis Persson	ordförande
Ingvar Persson	v ordförande
Bengt Nilsson	sekreterare
Ulf Tegnander	v sekreterare
Kristina Nilsson	ledamot
David Bengtsson	ledamot
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Kjell Andersson	suppleant
Marcus Svensson	suppleant
Thony Blomgren	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dennis Persson, Bengt Nilsson och David Bengtsson.

##### Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-03, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Dennis Persson  
Ingvar Persson  
Bengt Nilsson  
Ulf Johansson

##### Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Marianne Liljedahl  
Mirjam Videsson

suppleant

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







## 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 i Eslöv.

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 EVC Energi & VVS Utveckling AB 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 m <sup>2</sup>
1	38	1 359
2	89	5 010
3	3	228
	<b>130</b>	<b>6 597</b>
Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	6	163
Parkeringsplatser	52	
Garage	29	

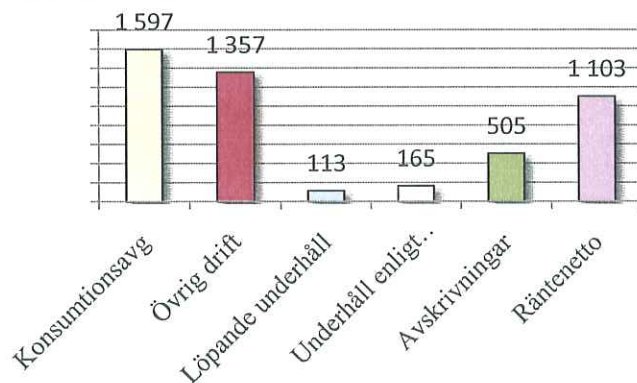
Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Kjell Johansson har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning i mars 2010.

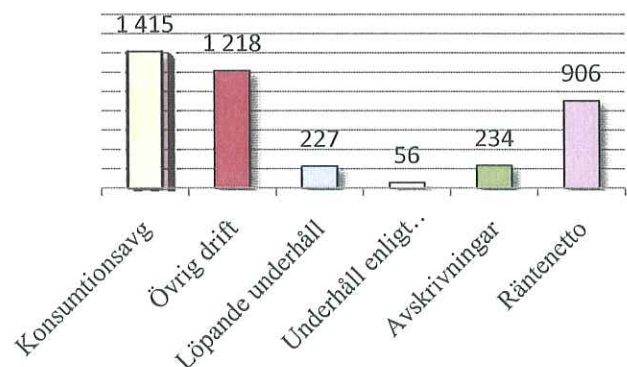
## Ekonomi

### Fördelning av kostnader tkr

2010-12-31



2009-12-31



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning



<b>Resultat, ställning och nyckeltal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 567	4 221	4 144	3 949
Rörelseresultat	830	1 070	970	917
Resultat efter finansiella poster	-273	165	224	162
Balansomslutning	28 311	23 691	18 728	18 784
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	704	606	597	569
Fond för yttre underhåll	1 251	948	809	731
Låneskuld kr/kvm	3 788	3 097	2 409	2 451
Värme KWh/kvm	201	174	174	173
Vatten kbm/lgh	60	68	64	62

Vattenförbrukning är enligt beräknad förbrukning av Eslövs Kommun.

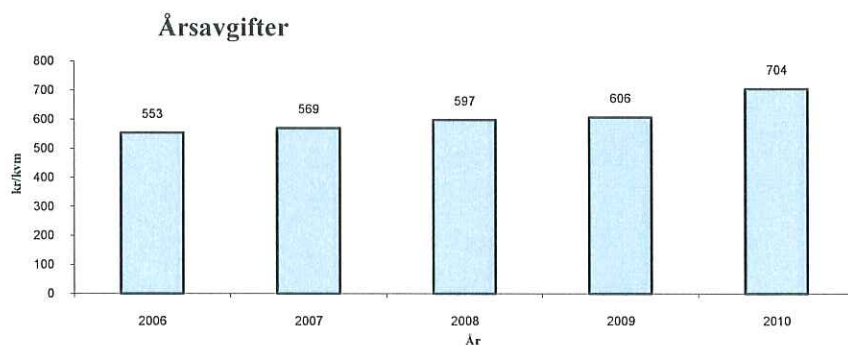
### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 6 % fr o m 2010-01-01.

Efter beslut på stämman om ändrat andelstal, gjordes enligt tidigare beslut en höjning på 326:-/ månad för lägenheter med balkong fr o m 2010-10-01

Årsavgifterna uppgick under sista kvartalet till i genomsnitt kr 704:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



### Väsentliga händelser under året

#### Årets underhåll

Balkongutbyggnad med inglasning slutfördes under året.

KP  
Ju



## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Takreovering Stallgatan 4 och 6.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att:

Successivt byta ut äldre tvättmaskiner och torktumlare mot nya och energisnålare.

Ny fastighetstaxering sker år 2013.

### Avgifter och hyror

Den för år 2011 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter under 2011.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 704:-/kvm bostadslägenhetsyta.





## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-193 807,61
Årets resultat	-272 649,08
	<b>-466 456,69</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	353 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-165 129,44
Balanserat resultat	-654 327,25
	<b>-466 456,69</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>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Årets resultat	-272 649	164 515
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-353 000	-359 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	165 129	56 282
<b>Underskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering</b>	<b>-460 520</b>	<b>-138 204</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 566 976	4 221 297
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 566 976</b>	<b>4 221 297</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 954 120	-2 633 058
Löpande underhåll		-113 155	-227 362
Underhåll enligt plan	3	-165 129	-56 282
Avskrivningar		-504 552	-234 263
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 736 957</b>	<b>-3 150 965</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>830 019</b>	<b>1 070 332</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 431	4 094
Räntekostnader		-1 130 409	-827 548
Räntebidrag		22 309	30 612
Övriga finansiella kostnader		0	-112 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 102 669</b>	<b>-905 818</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-272 649</b>	<b>164 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-272 649</b>	<b>164 515</b>





## BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2010-12-31 2009-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	27 092 438	17 107 964
Pågående arbeten fastigheter	5	0	2 101 621
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 092 438</b>	<b>19 209 585</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i HSB Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**27 092 938 19 210 085**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		0	13 669
Kundfordringar		2 544	856
Skattekonto		13 284	13 205
Skattefordringar		102 319	137 501
Avräkningskonto HSB Skåne		745 696	3 895 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	30 117	70 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>893 960</b>	<b>4 130 933</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Bunden placering	7	324 000	350 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>324 000</b>	<b>350 000</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**1 217 960 4 480 933**

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**28 310 898 23 691 018**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		158 585	158 585
Ej sålda bostadsrätter		-4 830	-4 830
Fond för yttre underhåll		1 250 677	947 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 404 432</b>	<b>1 101 713</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-193 808	-55 604
Årets resultat		-272 649	164 515
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-466 457</b>	<b>108 911</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>937 975</b>	<b>1 210 624</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 185 600	21 410 066
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 185 600</b>	<b>21 410 066</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	165 040	178 227
Leverantörsskulder		274 329	342 286
Övriga kortfristiga skulder		5 895	5 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	742 059	544 009
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 187 323</b>	<b>1 070 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 310 898</b>	<b>23 691 018</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		28 107 750	24 398 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 sker genom vinstdisposition på basis av 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  
Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.

### Noter

1 Nettoomsättning	2010	2009
Hysesintäkter lokaler / bostäder	15 300	15 228
Hysesintäkter övrigt	146 875	156 825
Årsavgifter bostäder	4 338 006	3 994 560
Årsavgifter lokaler	36 180	34 128
Intäkter pant, överlåtelser	27 772	18 404
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 200	2 152
Övriga intäkter	1 643	0
	<b>4 566 976</b>	<b>4 221 297</b>

2 Drift	2010	2009
Snöröjning	87 380	17 431
El-avgifter	132 671	129 855
Uppvärmningsavgifter	1 110 819	939 237
Vatten och avlopp	265 422	258 224
Renhållning	88 141	87 795
Kabel-TV, internet	116 967	115 596
Fastighetsförsäkringspremier	40 864	40 865
Fastighetsskatt	144 046	111 524





Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 075	655
Bevakning, övriga riskkostnader	1 643	0
Externt revisionsarvode	9 063	8 850
Förvaltningsavtal	609 750	588 795
Kostnader pant, överlåtelser	27 906	19 656
Övriga förvaltningskostnader	7 104	11 017
Övriga externa tjänster	1 875	0
Medlemsavgifter	40 300	40 300
	<b>2 685 027</b>	<b>2 369 800</b>

<b>Förtroendevalda och personalkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Löner för anställda	128 390	126 266
Övrig lön/ersättning för anställda	3 931	0
Arvode styrelsen	69 400	71 100
Revisionsarvode	2 500	2 500
Pensionskostnader	4 539	1 156
Sociala avgifter	60 332	62 235
	<b>269 092</b>	<b>263 258</b>
<b>Summa drift</b>	<b>2 954 120</b>	<b>2 633 058</b>

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kvinnor, deltidsanställd	1	1
Män	0	0

### 3 Underhåll enligt plan 2010 2009

Underhåll enligt plan	165 129	56 282
	<b>165 129</b>	<b>56 282</b>

### 4 Byggnader och mark 2010-12-31 2009-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).  
Utrangering har skett under år 2004 p g a stambyte/badrumrensning.

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

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	3 022 580	-2 817 626	-12 056 R	1953-2026	192 898
Ursprunglig mark	108 520				108 520



Värme	642 411	-480 335	-21 396	R	1987-2017	140 680
Badrum	15 539 904	-700 403	-142 436	P	2004-2043	14 697 065
Fasadrenovering	1 051 922	-715 567	-21 096	R	1975-2025	315 259
Miljöhus	151 468	-129 244	-7 596	R	1993-2012	14 628
Takomläggning	1 509 826	-75 492	-37 746	R	2008-2047	1 396 588
Balkonger	10 489 026	0	-262 226	R	2010-2049	10 226 800
<b>Byggnader</b>	<b>32 515 657</b>	<b>-4 918 667</b>	<b>-504 552</b>			<b>27 092 438</b>

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	21 918 111	21 918 111
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Årets investering	10 489 026	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 515 657</b>	<b>22 026 631</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-4 918 667	-4 684 404
Årets avskrivningar enligt plan	-504 552	-234 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 423 219</b>	<b>-4 918 667</b>

### Utgående bokfört värde

**27 092 438**    **17 107 964**

Taxeringsvärden byggnader	27 734 000	20 266 000
Taxeringsvärden mark	7 737 000	5 700 000
	<b>35 471 000</b>	<b>25 966 000</b>

Fastighetsbeteckning

Lammet 9 och 10

## 5 Pågående arbeten fastigheter

**2010-12-31**    **2009-12-31**

Pågående arbeten fastigheter	0	2 101 621
------------------------------	---	-----------

## 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**2010-12-31**    **2009-12-31**

Förutbetald försäkring	0	40 864
Förutbetald kabel-tv	29 671	28 899
Förutbetalda sociala kostnader	446	0
Upplupna räntebidrag	0	437
	<b>30 117</b>	<b>70 200</b>

## 7 Bunden placering

Räntesats

Löptid

**2010-12-31**    **2009-12-31**

HSB Skåne	1,50%	2011-03-30	<b>324 000</b>	<b>350 000</b>
-----------	-------	------------	----------------	----------------



8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	158 585	0	947 958	-55 604	164 515
Disposition enl stämmobeslut	0	0	302 719	-138 204	-164 515
Årets resultat					-272 649
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>158 585</b>	<b>0</b>	<b>1 250 677</b>	<b>-193 808</b>	<b>-272 649</b>

9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hyp AB	2,61	2011-01-01	R	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	2,20	2011-01-01	R	0	247 244	247 244
Stadshypotek	4,64	2011-04-30	B	48 500	4 680 250	4 728 750
SBAB	5,05	2012-09-25	B	15 000	1 451 250	1 466 250
Stadshypotek	4,32	2014-01-30	B	47 500	4 666 875	4 714 375
SBAB	4,03	2014-10-09	B	50 000	4 950 000	5 000 000
Stadshypotek	4,13	2015-10-30	B	50 000	4 650 000	4 700 000
SBAB	4,39	2016-12-13	B	19 250	4 986 534	5 000 000
<b>Genomsnittsränta</b>	<b>4,3</b>			<b>230 250</b>	<b>26 185 600</b>	<b>26 410 066</b>

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till

230 250

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

921 000

Därefter uppgår skulden till

25 034 350

10 Fond för inre underhåll	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	178 227	187 783
Uttag under året	-13 187	-9 556
<b>Utgående värde</b>	<b>165 040</b>	<b>178 227</b>

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna semesterlöner	13 316	13 110
Uppl pensionskostnader Fora	0	165
Upplupen el	4 029	0
Upplupen värme	162 589	0
Förutbet månavgifter/hyror	392 003	366 907
Upplupna räntekostnader	160 847	155 027
Ber arvode för revision	9 275	8 800
	<b>742 059</b>	<b>544 009</b>





Eslöv

ort

2011-03-21

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

2011-04-13

Marianne Liljedahl

Marianne Liljedahl  
Föreningsvald revisor

Karl-Philip Lindahl

Karl-Philip Lindahl  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

## 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 2010.

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 revisions sed 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*.....2011-*09*-*13*.....



Marianne Liljedahl

Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

*lu*