

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB - där möjligheterna bor



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Ingvar Persson

Elina Hoffrén

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Uno Nilsson.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 152 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

Uno Nilsson

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Ringsjö Energi	Elavtal, elkraft och nät
Ringsjö Energi	Uppvärmning
Eslövs Kommun	Vatten
Merab	Renhållning
Canal Digital	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Davidsson & Persson Anläggning AB	Fastighetsskötsel
ISS	Trappstädning
HSB Skåne	Systematiskt brandskydd
HSB Skåne	Drifts- och energioptimering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Svaneholm 3 och 4, vilka byggdes år 1971. På fastigheten finns 9 bostadshus, med adress Rönnebergavägen 29-45 i Eslöv.

Energibesiktning är utförd av Ångpanneföreningen år 2008.

PCB inventering är utförd år 2008.

Brandskyddskontroll är utförd år 2011.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	132	9 357

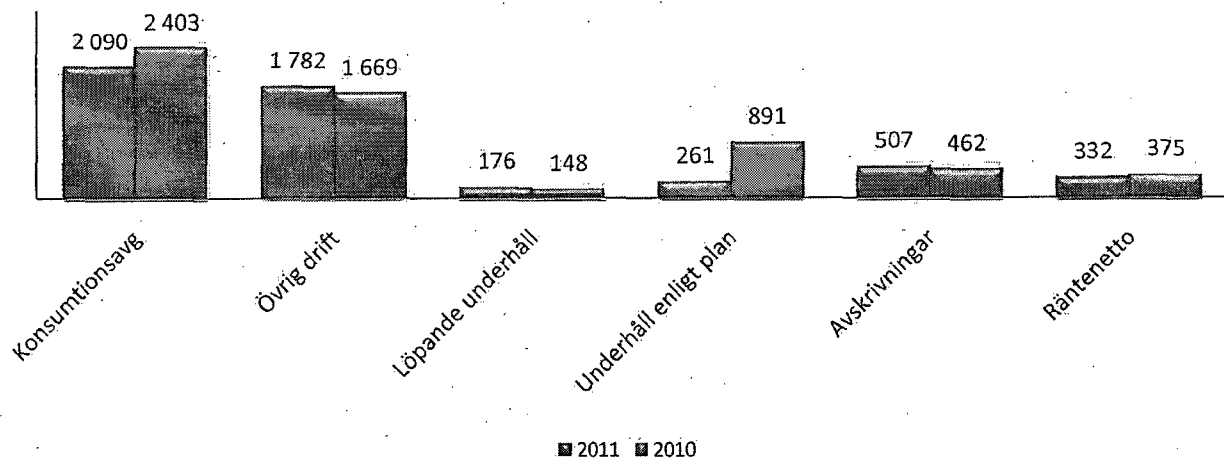
Garage 53

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2011-05-18.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

PH



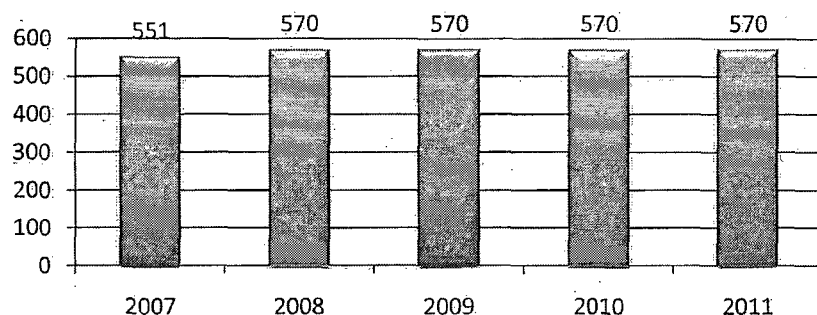
Resultat, ställning och nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	5 740	5 527	5 527	5 535
Rörelseresultat	924	-46	403	646
Resultat efter finansiella poster	592	-421	-5	301
Balansomslutning	13 914	13 524	14 475	14 617
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	570	570	570	570
Fond för yttre underhåll	2 069	1 947	2 062	1 947
Låneskuld kr/kvm	951	966	1 029	1 049
Värme KWh/kvm	167	200	179	175
Vatten kbm/lgh	111	131	119	119

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2011.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 570,-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

- Utbyte av 22 stycken ventilationsfläktar (825.919 kr)
- Byte av belysning i källarkorridorerna (52.900 kr)
- Installation av brandsläckare i källarkorridorerna (5.900 kr)
- Uppsättning av postboxar i trapphusen (78.125 kr)
- Uppsättning av anslagstavlor i trapphusen (33.000 kr)
- Målning av undercentral (23.200 kr)



Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Målning av träpanel, garage.

Målning av entrépartierna.

Ny fastighetstaxering sker år 2013.

Stambyte beräknas utföras år 2021.

Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter under 2012.

Årsavgifterna uppgår /efter höjning/ till i genomsnitt kr 570:-/kvm bostadslägenhetsyta.


Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står belopp i kronor

Årets resultat	591 994,93
Balanserat resultat	387 236,77
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-499 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll	260 575,50
Summa till stämmans förfogande	740 807,20

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	740 807,20
-------------------------	-------------------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	5 739 656	5 526 940
Summa intäkter		5 739 656	5 526 940
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 871 925	-4 071 835
Löpande underhåll		-175 581	-148 248
Underhåll enligt plan	3	-260 576	-890 853
Avskrivningar		-507 136	-462 248
Summa kostnader		-4 815 217	-5 573 183
Rörelseresultat		924 439	-46 243
Finansiella poster			
Ränteintäkter		50 002	30 480
Räntekostnader		-382 446	-405 341
Summa finansiella poster		-332 444	-374 861
Resultat efter finansiella poster		591 995	-421 104
Årets resultat		591 995	-421 104

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	591 995	-421 104
Reservering till fond för yttre underhåll	-499 000	-774 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	260 576	890 853
Resultat efter disposition av underhåll	353 570	-304 252

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



BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2011-12-31 2010-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4

10 807 378

10 488 595

Summa materiella anläggningstillgångar

10 807 378

10 488 595

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Skåne

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

10 807 878

10 489 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

13 922

3 393

Kundfordringar

2 875

2 968

Skattekonto

36 651

35 121

Skattefordringar

133 750

137 050

Avräkningskonto HSB Skåne

936 785

792 121

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 5

182 219

63 952

Summa kortfristiga fordringar

1 306 202

1 034 605

Kortfristiga placeringar

Bunden placering 6

1 800 000

2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

1 800 000

2 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 106 202

3 034 605

SUMMA TILLGÅNGAR

13 914 080

13 523 700



BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2011-12-31 2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		2 068 717	1 947 145
Summa bundet eget kapital		2 440 517	2 318 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		148 812	691 489
Årets resultat		591 995	-421 104
Summa fritt eget kapital		740 807	270 384
Summa eget kapital		3 181 324	2 589 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 895 536	9 036 232
Summa långfristiga skulder		8 895 536	9 036 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	718 023	830 448
Leverantörsskulder		667 522	599 488
Övriga kortfristiga skulder		3 255	3 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	448 420	464 915
Summa kortfristiga skulder		1 837 220	1 898 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 914 080	13 523 700
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		15 549 700	15 549 700
Varav i eget förvar		107 000	107 000
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
Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.

9 459 tkr

NOTER**1 Nettoomsättning****2011****2010**

Hysesintäkter övrigt	137 195	137 370
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	0	-220 001
Intäkter pant, överlåtelse	27 820	33 072
Intäkter kabel-TV	235 200	234 000
Övriga intäkter	1 409	4 467
	5 739 656	5 526 940

2 Drift**2011****2010**

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 244	0
Lokalvård, städning	160 650	149 722
El-avgifter	258 852	274 637
Uppvärmningsavgifter	1 365 819	1 527 633
Vatten och avlopp	334 511	469 305



Renhållning	130 935	130 935
Kabel-TV, internet	251 344	248 076
Fastighetsförsäkringspremier	60 702	60 268
Fastighetsskatt	182 214	178 914
Lokalkostnader	22 008	20 174
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	8 200	990
Kontorsmaterial, tele, porto	2 401	1 543
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	2 234	98
Kundförluster	27 945	0
Externt revisionsarvode	8 970	8 980
Förvaltningsavtal	780 346	732 185
Kostnader pant, överlåtelse	23 063	31 470
Övriga förvaltningskostnader	30 780	26 966
Medlemsavgifter	40 600	40 600
	3 693 817	3 902 496

Förtroendevalda och personalkostnader

	2011	2010
Övrig lön/ersättning för anställda	714	840
Arvode styrelsen	61 200	56 100
Övrig lön/ersättning styrelsen	71 232	71 232
Revisionsarvode	4 000	3 000
Bilersättning	520	260
Pensionskostnader	0	-1 189
Sociala avgifter	40 442	39 096
	178 108	169 339

Summa drift**3 871 925** **4 071 835****Medelantalet anställda**

	2011	2010
Kvinnor	0	0
Män	0,25	0,25

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

Underhåll enligt plan	4 109	890 853
Gemensamma utrymmen-enl plan	135 150	0
Underhåll inst värmeenl plan	67 085	0
Underhåll inst ventilation-enl plan	1 331	0
Underhåll inst el-enl plan	52 900	0
	260 576	890 853



4 Byggnader och mark

2011-12-31 2010-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Utrangering har skett under år 2007 med anledning av ombyggnation av gårdar.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2041
 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1971

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	8 016 964	-2 015 152	-70 775 P	1971-2041	5 931 037
Ursprunglig mark	349 636				349 636
Bäddrum	4 915 000	-4 669 618	-245 382 R	1992-2011	0
Värme	152 000	-152 000			0
Ventilation	825 919		-41 296 R	2011-2030	784 623
Markanläggningar, lekplats	230 797	-230 797		2002-2008	0
Markanläggningar, gårdarna	4 490 498	-598 733	-149 683 R	2007-2036	3 742 082
Fönsterbyte	1 574 166	-1 574 166		1990-2009	0
Byggnader	20 554 980	-9 240 466	-507 136		10 807 378

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	19 379 425	19 379 425
Anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Årets investering	825 919	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 554 980	19 729 061

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-9 240 466	-8 778 218
Årets avskrivningar enligt plan	-507 136	-462 248
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 747 602	-9 240 466

Utgående bokfört värde

10 807 378 10 488 595

Taxeringsvärden byggnader

41 558 000 41 558 000

Taxeringsvärden mark

10 877 000 10 877 000

52 435 000 52 435 000

Fastighetsbeteckning

Svaneholm 3 och 4

PH

**5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2011-12-31 2010-12-31**

Förutbetald försäkring	62 767	0
Förutbetald kabel-tv	63 973	63 952
Upplupna ränteintäkter	12 470	0
Övriga interimfordringar	43 009	0
	182 219	63 952

6 Bunden placering**2011-12-31 2010-12-31**

HSB Skåne	Räntesats 2,90%	Löptid 2012-01-04	1 800 000	2 000 000
-----------	--------------------	----------------------	------------------	------------------

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	371 800	0	1 947 145	691 489	-421 104
Disposition enl stämmobeslut	0	0	-116 853	-304 252	421 104
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-260 576	260 576	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			499 000	-499 000	
Årets resultat					591 995
Belopp vid årets slut	371 800	0	2 068 717	148 812	591 995

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

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	4,69	2012-03-30	B	44 244	674 696	718 940
SE-Banken Bolån	4,96	2012-09-28	B	13 295	419 388	432 683
SE-Banken Bolån	5,92	2013-09-28	B	19 100	1 537 845	1 556 945
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	15 528	1 510 258	1 525 786
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	14 528	1 412 788	1 427 316
Stadshypotek	3,60	2015-09-30	B	21 580	2 136 440	2 158 020
Stadshypotek	3,64	2016-09-30	B	8 493	815 057	823 550
Stadshypotek	3,62	2016-12-01	B	3 928	389 064	392 992
Genomsnittsränta	4,08			140 696	8 895 536	9 036 232

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till

140 696

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

562 784

Därefter uppgår skulden till

8 192 056 GH



9 Fond för inre underhåll

2011-12-31 2010-12-31

Belopp vid årets ingång	830 448	744 229
Årets avsättning		220 001
Uttag under året	-112 425	-133 782
Utgående värde	718 023	830 448

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011-12-31 2010-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	413 247	423 322
Upplupna räntekostnader	26 198	32 613
Ber arvode för revision	8 975	8 980
	448 420	464 915



HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Eslöv
ort

2012-03-15
datum

Elina Hoffrén
Elina Hoffrén

Ingvar Persson
Ingvar Persson

Marita Fransson
Marita Fransson

Niclas Wallander
Niclas Wallander

Sven Dahlman
Sven Dahlman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2012-03-23

Eva Häggblad
Eva Häggblad
Föreningsvald revisor

Tommy Martensson
Tommy Martensson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSB Svaneholm i Eslöv
Org nr 742000-2060

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Svaneholm 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 Svaneholm 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 ersättningsskyldig 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-*03*-*23*.....

Eva Häggblad
.....
Eva Häggblad
Av föreningen vald revisor

Tommy Martensson
.....
Tommy Martensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor