



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningsfrågor

Styrelse

Elina Hoffrén	ordförande
Ingvar Persson	v ordförande
Marita Fransson	sekreterare
Niclas Wallander	v sekreterare
Antonio Pisanu	ledamot
Sven Björkqvist	ledamot
Sven Dahlman	ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elina Hoffrén, Marita Fransson och Sven Björkqvist.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-24, vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Elina Hoffrén
Ingvar Persson
Niclas Wallander
Marita Fransson
Antonio Pisanu
Sven Björkqvist

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Eva Häggblad
Bertil Svensson

suppleant

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



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 sammankallande

Anders Håkansson

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
VA-Syd	Vatten
Merab	Renhållning
Sydantenn och tele	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.

Fritidsaktiviteter

Gårdsfest, 40 års jubileum för Trollenäs, Svaneholm och Vanås.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Svaneholm 3 och 4, vilka byggdes år 1971. På fastigheterna 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 2012.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
1	18	900
2	54	3 537
3	60	4 920
	132	9 357

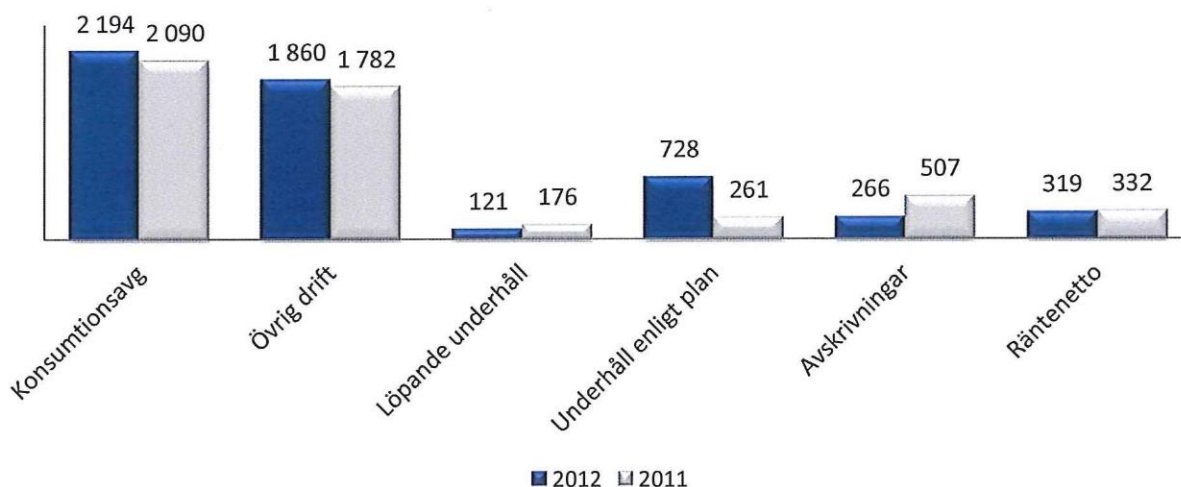
Garage 53

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2012-05-10.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

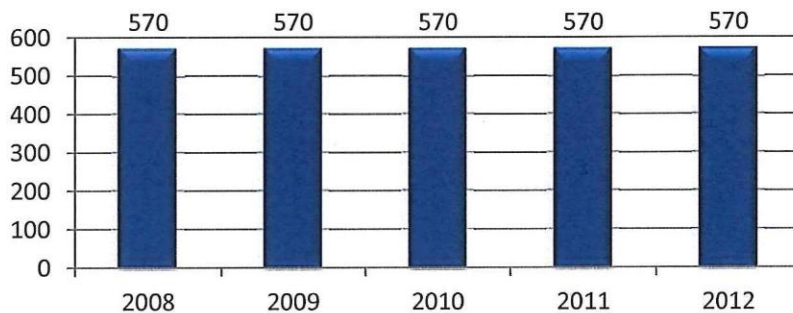
	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 527	5 740	5 527	5 527
Rörelseresultat	359	924	-46	403
Resultat efter finansiella poster	40	592	-421	-5
Balansomslutning	12 698	13 914	13 524	14 475
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	570	570	570	570
Fond för yttre underhåll	1 835	2 069	1 947	2 062
Låneskuld kr/kvm	825	951	966	1 029
Värme KWh/kvm	167	167	200	179
Vatten kbm/lgh	106	111	131	119

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2012.

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

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Målning av tvättstugor (21.000 kr)

Byte av elaggregat i torkskåpen (16.000 kr)

Spolning av stammarna (110.000 kr)

Kompletterande belysning, utvändigt garage (161.100 kr)

Byte av kabel-tv leverantör (159.000 kr)

Målning av garagepanel (130.000 kr)

Förbättring av utrymme för trädgårdsavfall och sand (107.000 kr)



Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Målning av entrépartier.

OVK besiktning med byte av ventilationsdon.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att:

Byta belysning vid entréerna.

Installation av ny armatur i garagen.

Byte av samtliga termostater i samtliga lägenheter.

Ny fastighetstaxering sker år 2013.

Stambyte beräknas utföras år 2021.

Avgifter och hyror

Den för år 2013 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter under 2013.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 570 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	740 807,20
Årets resultat	39 951,71
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-494 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	728 141,88
Summa till stämmans förfogande	1 014 900,79

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	250 000,00
Balanseras i ny räkning	764 900,79
	1 014 900,79

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 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	5 527 300	5 739 656
Summa intäkter		5 527 300	5 739 656
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 053 498	-3 871 925
Löpande underhåll		-121 104	-175 581
Underhåll enligt plan	3	-728 142	-260 576
Avskrivningar		-266 001	-507 136
Summa kostnader		-5 168 744	-4 815 217
Rörelseresultat		358 555	924 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 809	50 002
Räntekostnader		-346 413	-382 446
Summa finansiella poster		-318 604	-332 444
Resultat efter finansiella poster		39 952	591 995
Årets resultat		39 952	591 995

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	39 952	591 995
Reservering till fond för yttre underhåll	-494 000	-499 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	728 142	260 576
Resultat efter disposition av underhåll	274 094	353 570

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



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 541 377	10 807 378
Summa materiella anläggningstillgångar		10 541 377	10 807 378
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 541 877	10 807 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	13 922
Kundfordringar		1 540	2 875
Skattekonto		37 623	36 651
Skattefordringar		125 434	133 750
Avräkningskonto HSB Skåne		923 461	936 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	65 114	182 219
Summa kortfristiga fordringar		1 153 172	1 306 202
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	1 000 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	3 389	0
Summa kassa och bank		3 389	0
Summa omsättningstillgångar		2 156 561	3 106 202
SUMMA TILLGÅNGAR		12 698 438	13 914 080

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		1 834 575	2 068 717
Summa bundet eget kapital		2 206 375	2 440 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		974 949	148 812
Årets resultat		39 952	591 995
Summa fritt eget kapital		1 014 901	740 807
Summa eget kapital		3 221 276	3 181 324
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 718 652	8 895 536
Summa långfristiga skulder		7 718 652	8 895 536
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	832 743	718 023
Leverantörsskulder		539 800	667 522
Övriga kortfristiga skulder		3 255	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	382 712	448 420
Summa kortfristiga skulder		1 758 510	1 837 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 698 438	13 914 080
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.

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****2012****2011**

Hysesintäkter övrigt	137 160	137 195
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	-220 001	0
Intäkter pant, överlåtelser	30 140	27 820
Intäkter kabel-TV	235 800	235 200
Övriga intäkter	6 169	1 409
	5 527 300	5 739 656

2 Drift**2012****2011**

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	742	2 244
Lokalvård, städning	173 285	160 650
El-avgifter	212 621	258 852
Uppvärmningsavgifter	1 421 251	1 365 819
Vatten och avlopp	401 690	334 511
Renhållning	158 179	130 935
Kabel-TV, internet	258 119	251 344
Fastighetsförsäkringspremier	62 767	60 702
Fastighetsskatt	190 530	182 214
Lokalkostnader	22 536	22 008
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	8 200
Kontorsmaterial, tele, porto	2 401	2 401
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	697	2 234



Kundförluster	0	27 945
Externt revisionsarvode	9 495	8 970
Förvaltningsavtal	814 134	780 346
Kostnader pant, överlåtelse	26 813	23 063
Övriga förvaltningskostnader	70 895	30 780
Övriga externa tjänster	5 625	0
Medlemsavgifter	40 850	40 600
	3 872 630	3 693 817

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Övrig lön/ersättning för anställda	0	714
Arvode styrelsen	67 200	61 200
Övrig lön/ersättning styrelsen	71 232	71 232
Revisionsarvode	4 000	4 000
Bilersättning	0	520
Pensionskostnader	-3 389	0
Sociala avgifter	41 825	40 442
	180 868	178 108

Summa drift

4 053 498 **3 871 925**

Medelantalet anställda

	2012	2011
Kvinnor	0	0
Män	0,25	0,25

3 Underhåll enligt plan

2012 2011

Underhåll enligt plan	0	4 109
Gemensamma utrymmen-enl plan	21 494	135 150
Gem utrymmen tvättutrustning-enl plan	15 492	0
Underhåll install va-sanitet-enl plan	109 125	0
Underhåll install värme-enl plan	22 263	67 085
Underhåll inst ventilation-enl plan	3 775	1 331
Underhåll inst el-enl plan	161 100	52 900
Underh inst tele/tv/porttelef-enl plan	158 546	0
Markytor underhåll-enl plan	106 875	0
Underh av garage-p-platser	129 472	0
	728 142	260 576



4 Byggnader och mark

2012-12-31 2011-12-31

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 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	8 016 964	-2 085 927	-75 021 P	1971-2041	5 856 016
Ursprunglig mark	349 636				349 636
Värme	152 000	-152 000			0
Ventilation	825 919	-41 296	-41 296 R	2011-2030	743 327
Badrum	4 915 000	-4 915 000	0	1992-2011	0
Markanläggningar, lekplats	230 797	-230 797		2002-2008	0
Markanläggningar, gårdarna	4 490 498	-748 416	-149 684 R	2007-2036	3 592 398
Fönsterbyte	1 574 166	-1 574 166	0	1990-2009	0
Byggnader	20 554 980	-9 747 602	-266 001		10 541 377

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	20 205 344	19 379 425
Anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Årets investering	0	825 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 554 980	20 554 980

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-9 747 602	-9 240 466
Årets avskrivningar enligt plan	-266 001	-507 136
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 013 603	-9 747 602

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	41 558 000	41 558 000
Taxeringsvärden mark	10 877 000	10 877 000
Utgående bokfört värde	52 435 000	52 435 000

Fastighetsbeteckning

Svaneholm 3 och 4

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Förutbetald försäkring	62 975	62 767
Förutbetald kabel-tv	0	63 973
Upplupna ränteintäkter	2 139	12 470
Övriga interimfordringar	0	43 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 114	182 219



6 Bunden placering 2012-12-31 2011-12-31

	Räntesats	Löptid	2012-12-31	2011-12-31
HSB Skåne	2,20%	2013-02-25	1 000 000	1 800 000

7 Bank 2012-12-31 2011-12-31

Transaktionskonto F&F	3 389	0
	3 389	0

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	371 800	0	2 068 717	148 812	591 995
Disposition enl stämmobeslut	0	0		591 995	-591 995
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-728 142	728 142	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			494 000	-494 000	
Årets resultat					39 952
Belopp vid årets slut	371 800	0	1 834 575	974 949	39 952

9 Skulder till kreditinstitut 2012-12-31 2011-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek	4,69	2012-03-30		674 696	0	674 696
SE-Banken Bolån	4,96	2012-09-28		419 388	0	419 388
SE-Banken Bolån	5,92	2013-09-28	B	19 100	1 518 745	1 537 845
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	15 528	1 494 730	1 510 258
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	14 528	1 398 260	1 412 788
Stadshypotek	3,60	2015-09-30	B	21 580	2 114 860	2 136 440
Stadshypotek	3,64	2016-09-30	B	8 172	806 885	815 057
Stadshypotek	3,62	2016-12-01	B	3 892	385 172	389 064
Genomsnittsränta	4,19			1 176 884	7 718 652	8 895 536

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	82 800
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	331 200
Därefter uppgår skulden till	7 304 652

10 Fond för inre underhåll 2012-12-31 2011-12-31

Belopp vid årets ingång	718 023	830 448
Årets avsättning	220 001	
Uttag under året	-105 281	-112 425
Utgående värde	832 743	718 023



11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	348 223	413 247
Upplupna räntekostnader	22 558	26 198
Övriga interimskulder	2 524	0
Ber arvode för revision	9 407	8 975
	382 712	448 420

Eslöv

ort

2013-03-14

datum

Elina Hoffrén

Elina Hoffrén

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Marita Fransson

Marita Fransson

Niclas Wallander

Niclas Wallander

Antonio Pisanu

Antonio Pisanu

Sven Björkqvist

Sven Björkqvist

Sven Dahlman

Sven Dahlman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Eva Häggblad

Eva Häggblad

Föreningsvald revisor

2013-03-15

Lars Johansson

Lars Johansson

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Svaneholm 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 revisions sed 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 förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Svaneholm 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 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 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.

Eslöv den 15 13 2013


Eva Häggblad
Av föreningen vald
revisor


Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor