



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060



HSB – där möjligheterna bor



HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

ÅRSREDOVISNING

HSB Svaneholm i Eslöv

Org nr 742000-2060

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingvar Persson, Niclas Wallander och Antonio Pisanu.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-23, var 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
Tea Sigeman



Av föreningen valda revisorer har varit

Bertil Svensson suppleant

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

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Elina Hoffrén suppleant

Valberedningen har under året bestått av

Anders Håkansson

Föreningen hade vid årets slut 148 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.

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Uno Nilsson

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Kraftringen AB	Elavtal, elkraft och nät
Kraftringen AB	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Merab	Renhållning
Sydantenn och tele	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Davidsson och Persson 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.





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 2013.

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

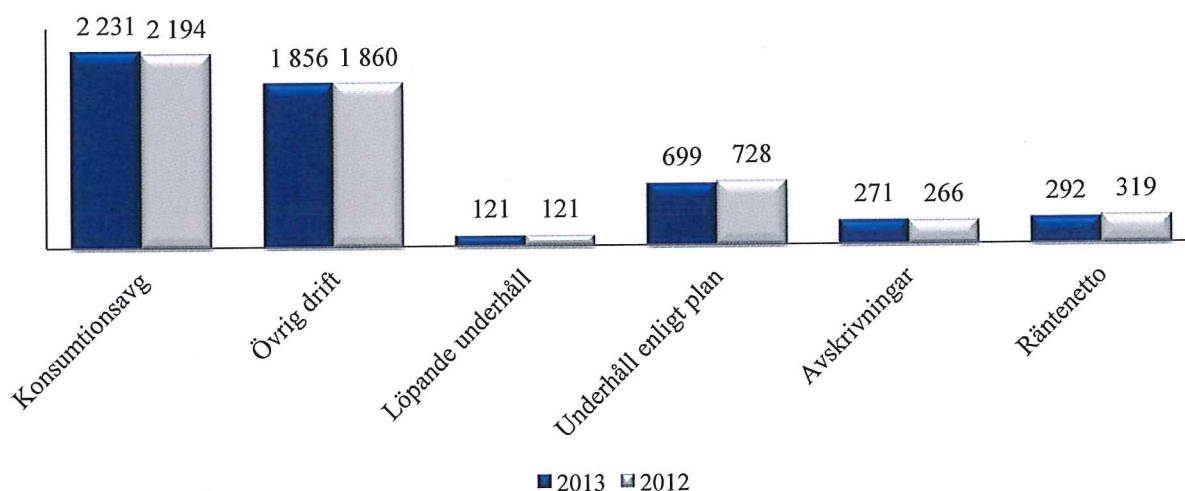
Garage 53

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-05-16.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

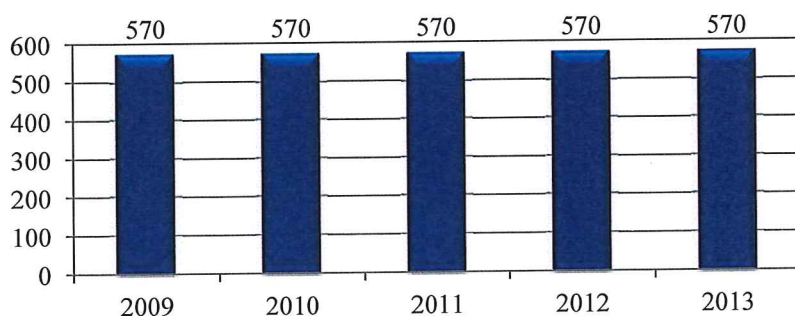
Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 580	5 527	5 740	5 527
Rörelseresultat	403	359	924	-46
Resultat efter finansiella poster	111	40	592	-421
Balansomslutning	12 739	12 698	13 914	13 524
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	570	570	570	570
Fond för yttre underhåll	1 911	1 835	2 069	1 947
Låneskuld kr/m ²	816	825	951	966
Värme kWh/m ²	159	167	167	200
Vatten kbm/lgh	90	106	111	131

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 570 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Nödbelysning i båda källarna (36.400 kr)

Ytterbelysning, entréer och källarnedgångar (124.700 kr)

Byte av belysning i garagen (255.960 kr)

Byte av termostater i lägenheterna (182.018 kr)

Målning av källarutrymme (34.954 kr)



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

OVK besiktning, 2014

Målning av entrépartier

Byte av cirkulationspump, värme

Ny fastighetstaxering sker år 2016.

Stambyte beräknas utföras år 2021.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 570 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 014 900,79
Extra avsättning enligt stämmobeslut föregående år	-250 000,00
Årets resultat	110 932,77
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-526 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	699 081,00
Summa till stämmans förfogande	1 048 914,56

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	260 000,00
Balanseras i ny räkning	788 914,56
	1 048 914,56

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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	5 580 459	5 527 300
Summa intäkter		5 580 459	5 527 300
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 086 928	-4 053 498
Löpande underhåll		-120 695	-121 104
Underhåll enligt plan	3	-699 081	-728 142
Avskrivningar		-270 501	-266 001
Summa kostnader		-5 177 205	-5 168 744
Rörelseresultat		403 254	358 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 116	27 809
Räntekostnader		-312 437	-346 413
Summa finansiella poster		-292 321	-318 604
Resultat efter finansiella poster		110 933	39 952
Årets resultat		110 933	39 952

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	110 933	39 952
Reservering till fond för yttre underhåll	-526 000	-494 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	699 081	728 142
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0	-250 000
Resultat efter disposition av underhåll	284 014	24 094

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	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 270 876	10 541 377
Summa materiella anläggningstillgångar		10 270 876	10 541 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 271 376	10 541 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 540
Skattekonto		38 749	37 623
Skattefordringar		144 294	125 434
Avräkningskonto HSB Skåne		27 697	923 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	75 268	65 114
Summa kortfristiga fordringar		286 009	1 153 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	1 181 932	3 389
Summa kassa och bank		1 181 932	3 389
Summa omsättningstillgångar		2 467 941	2 156 561
SUMMA TILLGÅNGAR		12 739 317	12 698 438

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		371 800	371 800
Fond för yttre underhåll		1 911 494	1 834 575
Summa bundet eget kapital		2 283 294	2 206 375
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		937 982	974 949
Årets resultat		110 933	39 952
Summa fritt eget kapital		1 048 915	1 014 901
Summa eget kapital		3 332 209	3 221 276
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 635 852	7 718 652
Summa långfristiga skulder		7 635 852	7 718 652
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	824 923	832 743
Leverantörsskulder		524 854	539 800
Övriga kortfristiga skulder		3 869	3 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	417 610	382 712
Summa kortfristiga skulder		1 771 256	1 758 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 739 317	12 698 438
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 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Underskottet är oförändrat jämfört med föregående år.

9 459 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter övrigt	169 570	137 160
Årsavgifter bostäder	5 338 032	5 338 032
Avsättning inre fond	-220 001	-220 001
Intäkter pant, överlåtelse	23 578	30 140
Intäkter kabel-TV	269 280	235 800
Övriga intäkter	0	6 169
	5 580 459	5 527 300

2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	809	742
Lokalvård, städning	189 938	173 285
El-avgifter	183 836	212 621
Uppvärmningsavgifter	1 415 604	1 421 251
Vatten och avlopp	398 762	401 690
Renhållning	232 948	158 179
Kabel-TV, internet	269 300	258 119
Fastighetsförsäkringspremier	62 975	62 767
Fastighetsskatt	171 670	190 530
Lokalkostnader	22 536	22 536



Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	0
Kontorsmaterial, tele, porto	2 520	2 401
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	-2 812	697
Externt revisionsarvode	9 777	9 495
Förvaltningsavtal	831 254	814 134
Kostnader pant, överlåtelser	22 110	26 813
Övriga förvaltningskostnader	31 418	70 895
Övriga externa tjänster	2 350	5 625
Medlemsavgifter	40 850	40 850
	3 886 445	3 872 630

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Arvode styrelsen	66 800	67 200
Övrig lön/ersättning styrelsen	83 592	71 232
Revisionsarvode	4 000	4 000
Pensionskostnader	0	-3 389
Sociala avgifter	46 091	41 825
	200 483	180 868

Summa drift

4 086 928 4 053 498

Medelantalet anställda

	2013	2012
Kvinnor	0	0
Män	0,25	0,25

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

Gemensamma utrymmen-enl plan	34 954	21 494
Gem utrymmen tvättutrustning-enl plan	0	15 492
Underhåll install va-sanitet-enl plan	0	109 125
Underhåll inst värmeenl plan	209 860	22 263
Underhåll inst ventilation-enl plan	0	3 775
Underhåll inst el-enl plan	425 029	161 100
Underh inst tele/tv/porttelefon-enl plan	0	158 546
Markytor underhåll-enl plan	29 238	106 875
Underh av garage-p-platser	0	129 472
	699 081	728 142



4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

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 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	8 016 964	-2 160 948	-79 522 P	1971-2041	5 776 494
Ursprunglig mark	349 636				349 636
Värme	152 000	-152 000			0
Ventilation	825 919	-82 592	-41 296 R	2011-2030	702 031
Badrum	4 915 000	-4 915 000	0	1992-2011	0
Markanläggning, lekplats	230 797	-230 797	0	2002-2008	0
Markanläggning, gårdarna	4 490 498	-898 100	-149 683 R	2007-2036	3 442 715
Fönsterbyte	1 574 166	-1 574 166	0	1990-2009	0
Byggnader	20 554 980	-10 013 603	-270 501		10 270 876

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	20 205 344	20 205 344
Anskaffningsvärde mark	349 636	349 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 554 980	20 554 980

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-10 013 603	-9 747 602
Årets avskrivningar enligt plan	-270 501	-266 001
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 284 104	-10 013 603

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	45 681 000	41 558 000
Taxeringsvärden mark	14 514 000	10 877 000
	60 195 000	52 435 000

Fastighetsbeteckning

Svaneholm 3 och 4

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring	73 339	62 975
Upplupna ränteintäkter	1 606	2 139
Övriga interimfordringar	324	0
	75 268	65 114



6 Bunden placering 2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,70%	2014-02-26	1 000 000	1 000 000

7 Bank 2013-12-31 2012-12-31

Färs&Frosta transkonto	1 181 932	3 389
	1 181 932	3 389

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	371 800	0	1 834 575	974 949	39 952
Disposition enl stämmobeslut	0	0		39 952	-39 952
Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-699 081	699 081	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			526 000	-526 000	
Årets resultat					110 933
Belopp vid årets slut	371 800	0	1 911 494	937 982	110 933

9 Skulder till kreditinstitut 2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
SE-Banken Bolån	4,00	2018-09-28	B	19 100	1 499 645	1 518 745
Stadshypotek	3,62	2016-12-01	B	3 892	381 280	385 172
Stadshypotek	3,64	2016-09-30	B	8 172	798 713	806 885
Stadshypotek	3,60	2015-09-30	B	21 580	2 093 280	2 114 860
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	15 528	1 479 202	1 494 730
Stadshypotek	3,86	2014-03-01	B	14 528	1 383 732	1 398 260
Genomsnittsränta	4,09			82 800	7 635 852	7 718 652

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	7 221 852

10 Fond för inre underhåll 2013-12-31 2012-12-31

Belopp vid årets ingång	832 743	718 023
Årets avsättning	220 001	220 001
Uttag under året	-227 821	-105 281
Utgående värde	824 923	832 743



11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	384 521	348 223
Upplupna räntekostnader	22 575	22 558
Övriga interimsskulder	743	2 524
Ber arvode för revision	9 771	9 407
	417 610	382 712

AP

Eslöv

ort

2014-02-27

datum

Elina Hoffrén

Elina Hoffrén

Marita Fransson

Marita Fransson

Antonio Pisanu

Antonio Pisanu

Sven Dahlman

Sven Dahlman

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Niclas Wallander

Niclas Wallander

Tea Sigeman

Tea Sigeman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-03-10

Eva Häggblad

Eva Häggblad

Föreningsvald revisor

Johanna Predal

Johanna Predal

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 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013 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 2013.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

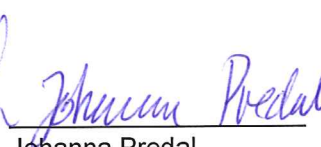
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eslöv den 10 / 3 2014


Eva Häggblad
Av föreningen vald
revisor


Johanna Predal
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor