



**ÅRSREDOVISNING 2012**  
HSB Bostadsrättsförening  
**Eddan**  
i Helsingborg



# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

# HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



**Administrativ förvaltning** innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

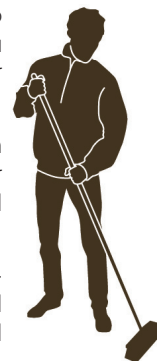
[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)

**Områdesförvaltning** innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

**Fastighetsskötsel** har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



**Projektledning ROT** Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.



HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.

Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr 716406-7410, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Eddan 4 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i område Ättekulla i Helsingborg med adress Ättekullagatan 6-22.

Inflyttning skedde under år 1977. Föreningen har 222 bostadsrättslägenheter med en totalyta om 14 944 m<sup>2</sup> samt 4 smålokaler om totalt 70 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 123 garage och 123 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

9 st 1 Rum och kök, 113 st 2 Rum och kök, 87 st 3 Rum och kök, 13 st 4 Rum och kök.

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under året

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen.

Vid besiktningen konstaterades:

- Vindskydd vid entréer murkna och skadade.
- Dåliga plåtsocklar i garagen.
- Saknades lampkupor i förrådsgångar och trasiga dörrtrycken i förrådsgångar.

Vart tredje år tar styrelsen hjälp av professionell besiktningsman, nästa gång sker detta år 2013.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Värmejusteringsarbete.
- Nybyggnad av miljöhus.
- Byte av murket trä i träplank samt målning träplank vid entréer.
- Byte av plåtsocklar i garage.

## Årets resultat och ställning

### Årets intäkter

Föreningens intäkter (nettoomsättningen) är ca 9 000 kr högre än förra året. Förra året fick föreningen ersättning från försäkringsbolaget för en större skada vilket inte skett i år, 2012-01-01 höjde föreningen avgifterna med 2 %, för mer info se Not 2. Ränteintäkterna är ungefär desamma som förra året.

### Årets kostnader

De totala driftskostnaderna har minskat med ca 36 000 kr jämfört med föregående år. Den kostnadspost som minskat mest är fastighetsservicekostnaden som minskat med ca 81 000 kr vilket beror på att föreningen köpt in färre extratjänster som t.ex. snöröjning. En post som har ökat är vattenkostnaden som har ökat med ca 105 000 kr och detta beror främst på en prisökning. Flera poster har förändrats, för mer info se Not 3.

Den löpande underhållskostnaden har ökat med ca 385 000 kr och denna post kan variera stort från år till år då den består av oplanerade underhållsåtgärder.

Kostnaden för planerat underhåll är högre i år jämfört med förra året, denna kostnad kan variera stort från år till år och baseras på föreningens underhållsplan. Dessa kostnader täcks av fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgiften/-skatten är ungefär densamma som förra året.

Avskrivningarna har minskat något då föreningens fönster slutavskrivs i år.

Räntekostnaderna har minskat med ca 75 000 kr jämfört med föregående år då föreningen bundit om ett lån till lägre ränta samt extraamorterat.

Reserveringen till fond för yttre underhåll har ökat med 95 000 kr och baseras på föreningens underhållsplan.

#### *Balansställning per 2012-12-31*

Likvida medel uppgår till ca 2 239 360 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var ca 4 196 000 kr. Under året har föreningen extraamorterat 1 000 000 kr.

### **Ekonomi**

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	8 744	8 736	8 423	8 430
Årets resultat, tkr	-448	1 283	619	696
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	359	712	633	441
Balansomslutning, tkr	28 922	30 781	30 227	31 380
Fond för yttre underhåll, tkr	3 370	4 176	3 620	3 365
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	554	543	532	532
Driftskostnader, kr/kvm	303	305	317	296
Räntekostnader, kr/kvm	54	59	52	61
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	225	279	242	225
Lån, kr/kvm	1 192	1 306	1 351	1 460
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	11 109	11 345	11 553	9 658

Under året har 10 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Underhåll**

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande åren:

- Utbyte av ventilationsaggregat, rensning av ventilationskanaler samt injustering av luftflöde.
- Spolning av avloppsstammar.
- Byte av låscylinrar.
- Renovering av tvättstugor.
- Stambyte i lägenheter inom c:a 12-15 år.

#### **Ekonomi**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % den 1 januari 2013, efter detta uppgår årsavgiften i genomsnitt till 565 kr/m<sup>2</sup> bostadsyta.

Under 2013 ska ett bundet lån på ca 3 975 000 kr placeras om, nuvarande ränta är 5,82 %.

### **Mål för verksamheten**

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- Att arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet och god grannsämja.

Målen skall omsättas i handling genom lyhörddhet för de boendes intressen och trivselsfrågor.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2012. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 16 april 2012 med anledning av nybyggnad av miljöhus, på extrastämman deltog 50 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma har också hållits den 16 januari 2013 med anledning av fyllnadsval av två styrelseledamöter.

### **Styrelse**

Styrelsen har vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:                   Lilian Johansson, ordförande, avgått 121231  
                                  Ronni Martinsson, vice ordförande  
                                  Berit Pettersson, sekreterare, avgått 121231  
                                  Birgitta Nyberg, sekreterare fr.o.m. 121231  
                                  Roland Swärd, ordförande fr.o.m. 121231  
                                  Simon Edlund, vald vid extrastämma 130116  
                                  Bengt Bengtsson, vald vid extrastämma 130116

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Nyberg, Simon Edlund och Bengt Bengtsson.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Lisbeth Westerblad med Nils Odemo, avliden under året, som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lilian Johansson och Ronni Martinsson med Berit Pettersson och Birgitta Nyberg som suppleanter.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Gun-Britt Kristensen (sammanställande), Jan-Erik Hyllén och Marie Henningsson.

### **Information och aktiviteter**

*Information till medlemmar*

- Informationsmöte vår och höst, informationsblad och hemsida.

*Medlemsaktiviteter*

- Cafeverksamhet och soppkök. Gårdsfest, loppis och julbord. Ättekulladagen som arrangerades i samverkan med Ättekulla, Runan och Sköldmön.

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

---

***Stämman har att ta ställning till:***

Balanserat resultat	4 577 023,00
Årets resultat	<u>-447 923,76</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	4 129 099,24

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 744 446	8 735 654
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,6	-4 523 172	-4 559 131
Löpande underhåll	4	-1 025 203	-639 935
Planerat underhåll		-1 756 562	-284 114
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	5	-304 680	-290 694
Avskrivningar		-804 820	-827 050
		<u>-8 414 437</u>	<u>-6 600 924</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>330 009</b>	<b>2 134 730</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	34 357	28 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-812 290	-880 437
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-447 924</b>	<b>1 283 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-447 924</b>	<b>1 283 194</b>

## Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	-447 924	1 283 194
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	1 756 562	284 114
Reservering till Fond för yttre underhåll	-950 000	-855 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>358 638</b>	<b>712 308</b>

Ianspråktagande av fond för yttre motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till fond för yttre underhåll och baseras på underhållsplanen.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	9		
Byggnader och mark		22 754 242	23 232 358
Om- och tillbyggnader		3 745 798	3 117 532
Pågående nyanläggningar		-	35 393
Inventarier, verktyg och installationer		2 485	-
		<u>26 502 525</u>	<u>26 385 283</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 503 025</b>	<b>26 385 783</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 234 895	4 189 065
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 830	-
Övriga fordringar		1 204	9 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	174 951	189 772
		<u>2 414 880</u>	<u>4 388 525</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	4 465	7 067
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 419 345</b>	<b>4 395 592</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 922 370</b>	<b>30 781 375</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 192 000	1 192 000
Fond för yttre underhåll		3 369 747	4 176 309
		<u>4 561 747</u>	<u>5 368 309</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		4 577 023	2 487 267
Årets resultat		-447 924	1 283 194
		<u>4 129 099</u>	<u>3 770 461</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 690 846</b>	<b>9 138 770</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	14	17 818 154	19 516 962
		<u>17 818 154</u>	<u>19 516 962</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		797 483	353 475
Fond för inre underhåll	15	406 339	460 259
Skatteskulder		28 305	15 639
Övriga skulder	16	27 644	6 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 153 599	1 289 771
		<u>2 413 370</u>	<u>2 125 643</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>20 231 524</b>	<b>21 642 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 922 370</b>	<b>30 781 375</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	26 779 000	26 779 000
<b>Summa</b>	<b>26 779 000</b>	<b>26 779 000</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak avskrivning (fr o m 2008)	50
-Ombyggnader	Rak avskrivning	20 och 30
-Inventarier	Rak avskrivning	5

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

### Inkomstskatt

År 2007 slopades schablonbeskattningen och istället ska kapitalinkomster tas upp till beskattning. Enligt en dom från Regeringsrätten i december 2010 (mål 2870-09) ska inte en bostadsrättsförening beskattas för ränteintäkter som kan hänföras till föreningens fastighet. Enligt Skatteverkets bedömning får detta normalt anses vara fallet om räntan härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten.

Tidigare har ränteintäkterna tagits upp till beskattning, då föreningen sedan tidigare har ett underskott har ingen inkomstskatt betalats de senaste åren. Föreningens underskott uppgår till 19 709 041 kr.

## Noter

### Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

#### **Medelantalet anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	74 000	75 996
Anställda och övriga	26 321	20 630
Sociala kostnader	12 172	9 260
<b>Summa</b>	<b>112 493</b>	<b>105 886</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	8 272 236	8 110 212
Hyror garage och lokaler	462 189	459 109
Övriga intäkter	10 021	166 333
<b>Summa</b>	<b>8 744 446</b>	<b>8 735 654</b>

Övriga intäkter är högre år 2011 då föreningen fått ersättning från försäkringsbolaget samt återbetald löneskatt.

### Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	374 432	388 635
Uppvärmning	1 316 677	1 343 222
Vatten	462 270	357 396
Renhållning	181 557	183 114
Bevakning	6 580	9 741
Fastighetsservice	921 771	1 002 387
Felanmälan	111 576	129 546
Områdesservice	301 206	309 427
Förvaltningskostnader	251 811	255 136
Arvoden, ersättningar och sociala kostnader	112 493	105 886
Försäkringspremier	106 680	103 950
Kabel-TV avgift	188 884	217 825
Övrigt	187 235	152 866
<b>Summa</b>	<b>4 523 172</b>	<b>4 559 131</b>

I posten övrigt ingår medlemsavgift till HSB samt föreningens egen medlemsverksamhet.

#### Not 4 Löpande underhåll

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Löpande underhåll diverse	369 923	639 935
Löpande underhåll hissar	70 527	-
Löpande underhåll tvättstugor	44 854	-
Löpande underhåll vatten/avlopp	66 996	-
Löpande underhåll värme/ventilation	342 230	-
Löpande underhåll utemiljö	109 350	-
Löpande underhåll belysning	21 323	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 025 203</b>	<b>639 935</b>

#### Not 5 Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus.

För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift som beräknas med 1 365 kr per lägenhet och år, avgiften indexjusteras varje år och var förra året 1 302 kr.

För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Not 6 Ersättning till revisorer

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
BoRevision	15 175	14 613
Föreningsvald revisor	11 000	11 000
<b>Summa</b>	<b>26 175</b>	<b>25 613</b>

#### Not 7 Ränteintäkter och övriga resultatposter

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Ränteintäkter	34 357	28 901
<b>Summa</b>	<b>34 357</b>	<b>28 901</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Räntekostnader lån	805 731	880 277
Övriga finansiella kostnader	6 559	160
<b>Summa</b>	<b>812 290</b>	<b>880 437</b>

## Not 9 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	30 182 300	30 182 300
- Mark	1 239 000	1 239 000
	<u>31 421 300</u>	<u>31 421 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-8 188 942	-7 710 826
- Årets avskrivning enligt plan	-478 116	-478 116
	<u>-8 667 058</u>	<u>-8 188 942</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 754 242</b>	<b>23 232 358</b>
varav byggnader	21 515 242	21 993 358
varav mark	1 239 000	1 239 000

Fr o m räkenskapsåret 2008 har avskrivningsplanen på byggnaderna ändrats från en 50-årig annuitetsplan till en 50-årig rak avskrivningsplan på byggnadernas bokförda värde 2007-12-31.

### Om- och tillbyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Hissinstallationer	3 422 000	3 422 000
Garage	218 094	218 094
Sophus/soprum	950 000	-
Övriga om- och tillbyggnader	5 274 706	5 274 706
	<u>9 864 800</u>	<u>8 914 800</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 797 268	-5 448 334
-Årets avskrivning enligt plan	-321 734	-348 934
	<u>-6 119 002</u>	<u>-5 797 268</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 745 798</b>	<b>3 117 532</b>

I övriga om- och tillbyggnader ingår kabel-TV, plåtfront på lägenhetsförråd samt fönsterbyte.

### Pågående nyanläggning

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	35 393	-
Årets anskaffningar (sophus)	921 147	35 393
Överfört till om- och tillbyggnader	-950 000	-
Kostnadsfört som underhåll	-6 540	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>35 393</b>

**Taxeringsvärden på fastigheter**

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	82 000 000	24 200 000	<b>106 200 000</b>
Hyreshus lokaler	165 000	-	<b>165 000</b>
<b>Summa</b>	<b>82 165 000</b>	<b>24 200 000</b>	<b>106 365 000</b>

**Maskiner och inventarier**

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar (dator)	7 456	-
	7 456	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-4 971	-
	-4 971	-
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 485</b>	<b>-</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Ränteintäkter avräkning HSB Nordvästra Skåne	29 408	27 716
Kabel-TV	40 053	55 376
Fastighetsförsäkring	105 490	106 680
<b>Summa</b>	<b>174 951</b>	<b>189 772</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Handkassa	4 465	7 067
<b>Summa</b>	<b>4 465</b>	<b>7 067</b>

**Not 13 Eget kapital**

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	1 192 000	-	4 176 309	2 487 267	1 283 194
Disposition enligt stämmobeslut				1 283 194	-1 283 194
Reservering till fond			950 000	-950 000	
lanspråktagande av fond			-1 756 562	1 756 562	
Årets resultat					-447 924
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 192 000</b>	<b>-</b>	<b>3 369 747</b>	<b>4 577 023</b>	<b>-447 924</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank	3,40 %	2017-03-24	2017-03-24	3 370 000	-
Stadshypotek	4,76 %	2012-06-01	2012-06-01	-	4 400 000
Stadshypotek AB	4,25 %	2015-03-01	2015-03-01	4 914 698	5 074 694
Stadshypotek AB	4,04 %	2016-06-01	2016-06-01	2 221 041	2 279 833
Stadshypotek	5,82 %	2013-06-30	2013-06-30	3 874 915	3 974 935
Stadshypotek	3,24 %	2014-03-30	2014-03-30	3 437 500	3 787 500
<b>Summa</b>				<b>17 818 154</b>	<b>19 516 962</b>

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 729.000 kr och den delen av skulden kan därför betraktas som kortfristig. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 729.000 kr per år.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	33 879 000	33 879 000
Varav i eget förvar	-7 100 000	-7 100 000
<b>Summa</b>	<b>26 779 000</b>	<b>26 779 000</b>

### Not 15 Fond för inre underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	460 259	642 665
Uttag under året	-53 920	-182 406
<b>Vid årets slut</b>	<b>406 339</b>	<b>460 259</b>

### Not 16 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	20 965	-
Moms	6 679	6 499
<b>Summa</b>	<b>27 644</b>	<b>6 499</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter- och hyror	760 391	765 328
Räntekostnader	73 453	55 948
BoRevision	15 175	14 613
El-avgifter	32 931	66 779
Va-avgifter	38 449	60 774
Fjärrvärme	220 573	280 491
Renhållningsavgifter	12 627	41 755
Upplupet underhåll	-	3 923
Kravavgift	-	160
<b>Summa</b>	<b>1 153 599</b>	<b>1 289 771</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2013-03-18.



Roland Swärd



Ronni Martinsson



Birgitta Nyberg



Simon Edlund



Bengt Bengtsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-03-21.



Lisbeth Westerblad  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea

BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HSB Brf Eddan i Helsingborg, org.nr. 716406-7410

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HSB Brf Eddan i Helsingborg för år 2012-01-01 - 2012-12-31.

### ***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 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 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 Bostadsrättsföreningen HSB Brf Eddan i Helsingborg.

Helsingborg 21 / 03 2013



---

Lisbeth Westerblad  
Av föreningen vald revisor



---

**Afrodita Cristea**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelsen** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

**Eget kapital** kan utgöras av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

**Kontoplan** är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Likvida medel** är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

---

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



[www.hsbhbg.se](http://www.hsbhbg.se)