



HSB:s Bostadsrättförening

Södergården

Org nr 744000-0557

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2006

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona (744000-0557) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lommen 21 och Lommen 22 vilken innehåller 46 lägenheter med en total yta av 4 105 kvm.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma hölls den 29 maj 2006.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år	
Ordförande	Rose-Marie Ekberg	2005	Fyllnadsval på ett år (05-06)
Vice ordförande	Morgan Andersson	2006	
Sekreterare	Lars Zimmergren	2006	
Vice sekreterare	Kjell Lindsjö	2006	
Ledamot	Kerstin Palm	2005	
Suppleant	Leif Jönsson	2006	
Suppleant	Lars O Nilsson	2005	
Utsedd av HSB	Joakim Sander		
Suppleant	Monica Nörell		

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rose-Marie Ekberg, Morgan Andersson, Kerstin Palm samt suppleanten Lars O Nilsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Kjell Lindsjö	Rose-Marie Ekberg
Morgan Andersson	Lars Zimmergren

REVISORER

Revisorer har varit Rolf Rothoff med Gunnar Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Rose-Marie Ekberg med Lars Zimmergren som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Lezla Kominliza sammankallande, samt Cecilia Hugogård.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit HSB

Föreningen har som lokalvärdare: Susanne Håkansson anställd.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 22.575 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgifter och Hyror

Årsavgifterna höjdes med 15% i två etapper under 2006.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % den 1 januari 2007.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 549 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 19 maj 2006 av Sven Andersson HSB i olika etapper.

Resultat av besiktningen styrkte att en totalrenovering var behövlig och i omgående behov av åtgärd.

Start av stamnätsbyte av varm, kall-vatten och avlopp, totalrenovering av toaletter och badutrymmen, utbyte av elledningar till jordat. Takomläggning, värmecentraler. Även ytterdörrar till fastigheten och lägenheterna innefattas i denna ombyggnad.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens ekonomi är balanserad och det är i första hand de normala driftskostnaderna som kan komma att påverka budgetresultatet. Efter renoveringen ser styrelsen på ett ökat marknadsvärde.

Framtida underhåll

Ombyggnaden som pågår beräknas att vara klar under våren och då skall en ny UH-plan lupprättas. En del av det redan planerade underhållet för -06. och inför -07 kommer att innefattas i denna totalrenovering.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	324 216
Årets resultat	247 256
Summa	571 472

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-47 563
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	228 000
Balanserat resultat	391 035
Summa	571 472

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	2 273 566	2 058 377
SUMMA INTÄKTER		2 273 566	2 058 377
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-107 881	-211 004
Periodiskt underhåll		-47 563	-547 833
Drift	2	-638 511	-558 895
Teknisk förvaltning	3	-255 383	-263 663
Personalkostnader	4	-125 162	-105 970
Övriga externa kostnader	5	-154 980	-139 455
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-336 052	-321 017
SUMMA KOSTNADER		-1 665 531	-2 147 837
BRUTTORESULTAT		608 035	-89 460
RÖRELSERESULTAT		608 035	-89 460
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	85 575	33 283
Räntekostnader	8	-446 354	-343 186
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-360 779	-309 903
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 256	-399 363
ÅRETS RESULTAT		247 256	-399 363

PH

		2006-12-31	2005-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	3 259 321	3 345 625
Värdehöjande åtgärder	10	3 434 013	3 656 061
Maskiner och inventarier	11	55 100	82 800
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	8 448 630	43 277
		15 197 064	7 127 763
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 197 564	7 128 263
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		13 671 451	3 189 731
Övriga fordringar	13	133	1 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167	0
		13 671 751	3 191 509
Summa omsättningstillgångar		13 671 751	3 191 509
SUMMA TILLGÅNGAR		28 869 314	10 319 771

		2006-12-31	2005-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		575 930	575 930
Upplåtelseavgifter		858 603	858 603
Underhållsfond		949 464	1 221 297
		2 383 997	2 655 830
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		324 216	0
Dispositionsfond		0	451 746
Årets resultat		247 256	-399 363
		571 472	52 383
Summa eget kapital		2 955 469	2 708 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	21 944 750	7 060 760
Kortfristiga skulder			
Inre fond		108 705	136 721
Leverantörsskulder		3 647 935	178 320
Skatteskulder		18	6 387
Övriga skulder		20 270	12 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 167	217 014
		3 969 095	550 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 869 314	10 319 771
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		21 990 000	9 877 000
varav i eget förvar		0	118 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 621	1 612
		1 621	1 612

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Undantag sker från BFNAR 2001:1 (Redovisning av skatter) då föreningen anser att det ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig rak plan som sträcker sig till 2026 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt 10 års rak avskrivningsplan, samt 30 årig annuitet vilka grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod.

Avskrivning sker planenligt på inventariernas utnyttjandeperiod beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomrättsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6097 tkr, en minskning med 33 tkr jämfört med föregående år.

NOTER

1 Nettoomsättning	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Hyror, lokaler, ej momsregistrerade	9 052	22 608
Hyror, garage och biluppställningspl.	163 622	152 021
Årsavgifter, bostäder	2 114 184	1 892 076
Avsättning, inre fond	-13 298	-13 298
Övriga intäkter	6	4 970
	2 273 566	2 058 377

Brf Södergården

744000-0557

2 Drift

	2006-01-01	2005-01-01
	2006-12-31	2005-12-31
El-avgifter	105 203	73 374
Fjärrvärme	333 386	311 331
VA-avgifter	130 386	116 426
Renhållningsavgifter	69 536	57 764
	638 511	558 895

3 Teknisk förvaltning

	2006-01-01	2005-01-01
	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsförsäkring	25 027	23 198
Serviceavtal	8 395	5 963
Kabel-TV	30 103	27 184
Fastighetsskatt	69 560	69 560
Fastighetsskötsel enligt avtal	122 298	137 758
	255 383	263 663

4 Personalkostnader

	2006-01-01	2005-01-01
	2006-12-31	2005-12-31
Styrelsearvoden	20 175	17 035
Övriga arvoden och ersättningar	78 748	64 020
Summa:	98 923	81 055
Sociala kostnader	26 239	24 916
(Varav pensionskostnader)	798	2 792

5 Övriga kostnader

	2006-01-01	2005-01-01
	2006-12-31	2005-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 402
Telefon	4 140	1 740
Datakommunikation	2 655	3 915
Porton	1 769	1 395
Revisionsarvoden	6 300	5 800
Förvaltningsarvode enligt avtal	90 258	88 435
Vicevärdarvode, HSB	14 584	0
Medlemsinformation och övriga förvaltningskostnader	0	750
Konsultarvoden	2 250	0
Övriga administrativa tjänster	1 972	3 299
Medlemsavgift	3 081	3 151
Medlemsavgift, HSB	15 500	15 500
Övriga kostnader	9 616	4 782
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	2 856	9 286
	154 980	139 455

QH

6 Avskrivningar	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Avskrivning, byggnader	86 304	80 965
Avskrivning, om- och tillbyggnader	222 048	212 452
Avskrivning, maskiner och inventarier	27 700	27 600
	336 052	321 017
7 Ränteintäkter	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Avräkningsränta	85 586	33 264
Ränteintäkter, skattebefriade	-11	19
	85 575	33 283
8 Räntekostnader	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Ränta, fastighetslån	446 306	343 186
Ränta för skatter och avgifter	48	0
	446 354	343 186
9 Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
Byggnader	4 448 650	4 448 650
Mark	367 600	367 600
Ingående anskaffningsvärden	4 816 250	4 816 250
Ingående avskrivningar	-1 470 625	-1 389 660
Årets avskrivningar	-86 304	-80 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 556 929	-1 470 625
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 259 321	3 345 625

Fastighetens taxeringsvärde: 13 167 000 kr
härav mark: 2 950 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

10 Värdehöjande åtgärder **2006-12-31** **2005-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298

Ingående avskrivningar	-2 687 238	-2 474 786
Årets avskrivningar	-222 048	-212 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 909 286	-2 687 238

Utgående planenligt restvärde ombyggnader	3 434 013	3 656 061
--	------------------	------------------

11 Maskiner och inventarier **2006-12-31** **2005-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	184 469	184 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 469	184 469

Ingående avskrivningar	-101 669	-74 069
Årets avskrivningar	-27 700	-27 600
Ack avskrivning	-129 369	-101 669

Utgående planenligt restvärde inventarier	55 100	82 800
--	---------------	---------------

12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2006-12-31	2005-12-31
Interimsposter - egna utlägg	8 448 630	43 277
	8 448 630	43 277

13 Övriga fordringar **2006-12-31** **2005-12-31**

Avräkning för skatter och avgifter	133	1 778
	133	1 778

14 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	575 930	1 221 297	451 746	-399 363
Disp. enligt stämmobeslut		-271 833	-127 530	399 363
Årets resultat				247 256
Belopp vid årets utgång	575 930	949 464	324 216	247 256

15 Skulder till kreditinstitut

2006-12-31

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	266 010
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	1 064 040
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	20 614 700
Summa:	21 944 750

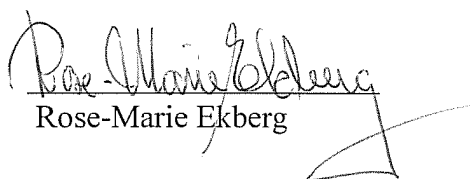
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

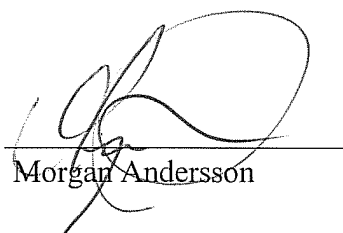
2006-12-31

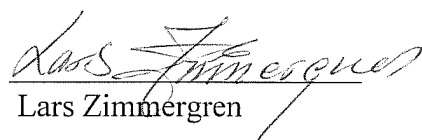
2005-12-31

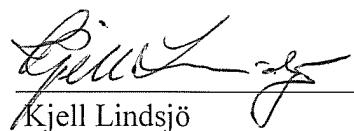
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 516	174 173
Interimsskulder	35 651	42 841
	192 167	217 014

Landskrona den ¹⁸ 14 2007

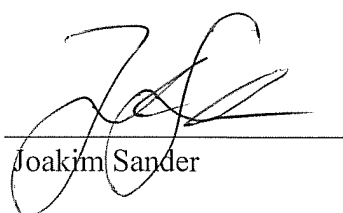

Rose-Marie Ekberg


Morgan Andersson


Lars Zimmergren


Kjell Lindsjö


Kerstin Palm


Joakim Sander

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 14/5 2007 har avgivits


Av föreningen vald revisor
Rolf Rothoff
Gunnar Nilsson
Suppleant


BoRevision
Tommy Mårtensson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Södergården*

Organisationsnummer 744000-0557

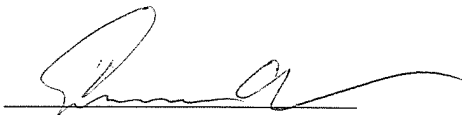
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona för räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona 14/5 2007

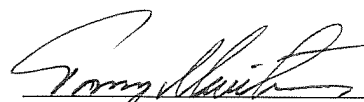


Av föreningen vald revisor

Rolf Rothoff

Gunnar Nilsson

Suppleant



BoRevision

Tommy Mårtensson

Ordlista

Förvaltningsberättelsen: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att får så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Jämförelsestörande poster: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningen fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex erhållna lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.