



HSB:s Bostadsrättförening

Södergården

Org nr 744000-0557

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2007

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona (744000-0557) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

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 21 maj 2006.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Rose-Marie Ekberg	2007
Vice ordförande	Morgan Andersson	2007
Sekreterare	Lars Zimmergren	2006
Vice sekreterare	Kjell Lindsjö	2006
Ledamot	Kerstin Palm	2007
Suppleant	Leif Jönsson	2006
Suppleant	Lars O Nilsson	2007
Utsedd av HSB	Joakim Sander	
Suppleant	Monica Nörell	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Zimmergren, Kjell Lindsjö samt suppleanten Leif Jönsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 13 st sammanträden

FIRMA TECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Kjell Lindsjö	Rose-Marie Ekberg
Morgan Andersson	Lars Zimmergren

REVISORER

Revisorer har varit Ulf Jönsson med Gunnar Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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 Cecilia Hugogård sammankallande, samt Maj Ericksson och Halil Gultenkin.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit HSB
Föreningen har som lokalvärdare: Susanne Håkansson anställd.

PE6

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 23.115 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2007.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 12 % den 1 januari 2008.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 614 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes under 2007 av Sven Andersson, HSB, i olika etapper.

Stamnätsbytet och de förändringar i denna totalrenovering har resulterat i olika besiktningar som ej har slutförts detta år, utan kommer att fortsätta in på år 2008 gällande slutförande och garantiarbete.

Under året har följande större reparationer, ombyggnads- och målningsarbeten gjorts; Stamnätsbyte av varm- och kallvatten samt avlopp, totalrenovering av toaletter och badutrymmen, byte av elledningar till jordat. Takomläggning, byte av värmecentraler, ytterdörrar till fastigheten samt alla lägenhetsdörrar.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgetförslaget på 26 % från HSB innefattade påverkningar från statens nya skattepolitik, UH-planen under det 20:e året i UH-planen angående framtida fönsterbyte och omläggningar av två lån där räntan uppskattats till 5,8 %. Efter att styrelsen och representanter från HSB arbetat tillsammans har ett nytt budgetförslag tagits på en hyreshöjning med 12% för 2008. Den utveckling som är framöver kommer att påverka vår budget positivt till en balanserad ekonomi.

Framtida underhåll

UH-planen är reviderad efter ombyggnaden och skall utföras under de första månaderna 2008. Detta för att säkerställa alla fastighetens detaljer på renoveringsbehov och tidsperioder. Ombyggnaden som skett under året har påverkat en del av de poster som skulle åtgärdas inom de närmaste åren och därför påverkades även budgetförslaget positivt.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	391 035
Årets resultat	-165 685
Summa	225 350

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-24 206
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	176 000
Balanserat resultat	73 556
Summa	225 350

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

		2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	2 428 347	2 273 566
SUMMA INTÄKTER		2 428 347	2 273 566
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-118 516	-107 881
Periodiskt underhåll		-24 206	-47 563
Drift	2	-700 446	-638 511
Teknisk förvaltning	3	-262 363	-255 383
Personalkostnader	4	-175 562	-125 162
Övriga externa kostnader	5	-157 922	-154 980
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-356 443	-336 052
SUMMA KOSTNADER		-1 795 458	-1 665 531
BRUTTORESULTAT		632 889	608 035
RÖRELSERESULTAT		632 889	608 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	157 025	85 575
Räntekostnader	8	-955 599	-446 354
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-798 574	-360 779
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-165 685	247 256
ÅRETS RESULTAT		-165 685	247 256

		2007-12-31	2006-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	3 167 679	3 259 321
Värdehöjande åtgärder	10	3 201 435	3 434 013
Maskiner och inventarier	11	45 990	55 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	17 193 738	8 448 630
		23 608 842	15 197 064
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 609 342	15 197 564
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		1 515 299	13 671 451
Övriga fordringar	13	18 621	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	167
		1 533 920	13 671 751
Summa omsättningstillgångar		1 533 920	13 671 751
SUMMA TILLGÅNGAR		25 143 261	28 869 314

PEB

		2007-12-31	2006-12-31
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		1 129 901	949 464
		2 564 434	2 383 997
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		391 035	324 216
Årets resultat		-165 685	247 256
		225 350	571 472
Summa eget kapital		2 789 784	2 955 469
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	21 772 490	21 944 750
Kortfristiga skulder			
Inre fond		0	108 705
Leverantörsskulder		369 189	3 647 935
Skatteskulder		0	18
Övriga skulder		24 659	20 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	187 139	192 167
		580 987	3 969 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 143 261	28 869 314
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		21 990 000	21 990 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 978	1 621
		1 978	1 621

PEK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningar på byggnader sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till 2026 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt 10årig 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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Hyror, lokaler, ej momsregistrerade	9 828	9 052
Hyror, garage och biluppställningspl.	162 102	163 622
Årsavgifter, bostäder	2 256 396	2 114 184
Avsättning, inre fond	0	-13 298
Övriga intäkter	21	6
	2 428 347	2 273 566
2 Drift	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
El-avgifter	159 277	105 203
Fjärrvärme	357 689	333 386
VA-avgifter	106 287	130 386
Renhållningsavgifter	77 193	69 536
	700 446	638 511

PEG

3 Teknisk förvaltning

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Fastighetsförsäkring	27 096	25 027
Serviceavtal	5 587	8 395
Kabel-TV	30 732	30 103
Fastighetsskatt	52 018	69 560
Fastighetsskötsel enligt avtal	146 930	122 298
	262 363	255 383

4 Personalkostnader

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Styrelsearvoden	23 115	20 175
Övriga arvoden och ersättningar	116 075	78 748
Summa:	139 190	98 923
Sociala kostnader	36 373	26 239
(Varav pensionskostnader)	2 648	798
Summa personalkostnader	175 562	125 162

5 Övriga kostnader

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	550	0
Telefon	4 274	4 140
Datakommunikation	2 655	2 655
Porton	1 422	1 769
Revisionsarvoden	6 300	6 300
Förvaltningsarvode enligt avtal	92 556	90 258
Vicevärdarvode, HSB	14 472	14 584
Konsultarvoden	0	2 250
Övriga administrativa tjänster	10 800	1 972
Medlemsavgift	3 361	3 081
Medlemsavgift, HSB	15 500	15 500
Övriga kostnader	3 092	9 616
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	2 940	2 856
	157 922	154 980

6 Avskrivningar

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Avskrivning, byggnader	91 642	86 304
Avskrivning, om- och tillbyggnader	232 578	222 048
Avskrivning, maskiner och inventarier	32 223	27 700
	356 443	336 052

PEG

7 Ränteintäkter	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Avräkningsränta	156 969	85 586
Ränteintäkter, skattebefriade	56	-11
	157 025	85 575
8 Räntekostnader	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Ränta, fastighetslån	955 599	446 306
Ränta för skatter och avgifter	0	48
	955 599	446 354
9 Byggnader och mark	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	4 448 650	4 448 650
Mark	367 600	367 600
Ingående anskaffningsvärden	4 816 250	4 816 250
Ingående avskrivningar	-1 556 929	-1 470 625
Årets avskrivningar	-91 642	-86 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 648 571	-1 556 929
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	3 167 679	3 259 321
Fastighetens taxeringsvärde:	15 968 000 kr	
härav mark:	3 463 000 kr	
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.		
10 Värdehöjande åtgärder	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298
Ingående avskrivningar	-2 909 286	-2 687 238
Årets avskrivningar	-232 578	-222 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 141 864	-2 909 286
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	3 201 435	3 434 013

PEG

11 Maskiner och inventarier	2007-12-31	2006-12-31
Ingående anskaffningsvärde	184 469	184 469
Årets anskaffning	23 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 582	184 469
Ingående avskrivningar	-129 369	-101 669
Årets avskrivningar	-32 223	-27 700
Ack avskrivning	-161 592	-129 369
Utgående planenligt restvärde inventarier	45 990	55 100

12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Stambyte, badrum, el och tak. Färdigställs under 2008 till en kostnad av 17,4 Mkr.

	2007-12-31	2006-12-31
Interimsposter - egna utlägg	17 193 738	8 448 630
	17 193 738	8 448 630

13 Övriga fordringar	2007-12-31	2006-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	63	133
Skattefordringar	18 558	0
	18 621	133

14 Eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	858 603	575 930	949 464	324 216	247 256
Disp. enligt stämmobeslut			180 437	66 819	-247 256
Årets resultat					-165 685
Belopp vid årets utgång	858 603	575 930	1 129 901	391 035	-165 685

15 Skulder till kreditinstitut

2007-12-31

Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	172 260
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	689 040
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	20 911 190
Summa:	21 772 490

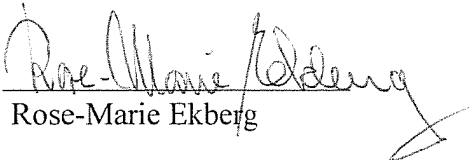
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

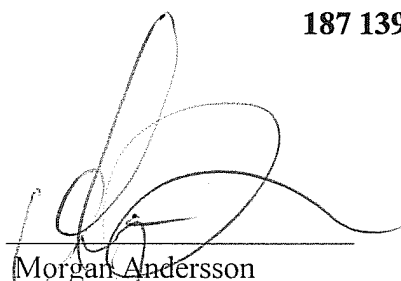
2007-12-31

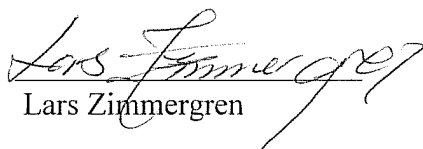
2006-12-31

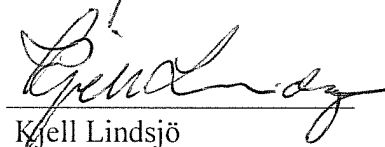
Förutbetalda årsavgifter och hyror	149 496	156 516
Interimsskulder	37 643	35 651
	187 139	192 167

Landskrona den 31/4 2008

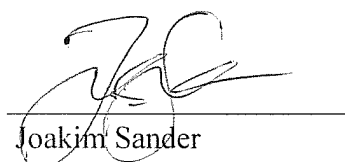

Rose-Marie Ekberg


Morgan Andersson


Lars Zimmergren

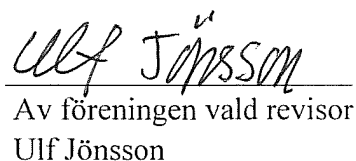

Kjell Lindsjö

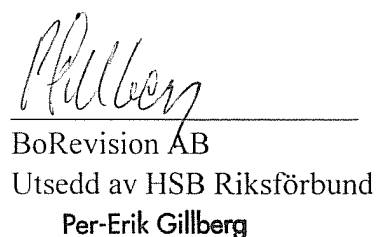

Kerstin Palm


Joakim Sander

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 13/4 2008 har avgivits


Av föreningen vald revisor
Ulf Jönsson


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Per-Erik Gillberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Södergården*

Organisationsnummer 744000-0557

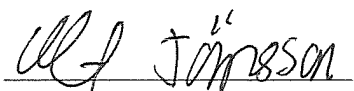
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

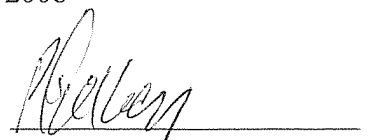
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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 13/4 2008


Av föreningen vald revisor
Ulf Jönsson


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Per-Erik Gillberg

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. 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 få 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.

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.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens 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 de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens 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 bedöms 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.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.