



HSB:s Bostadsrättförening

Södergården

Org nr 744000-0557

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2008

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona (744000-0557) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lommen 21 och Lommen 22, vilka innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt och sju lokaler med hyresrätt med en total yta av 4 228 kvm.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämma hölls den 29 maj 2008.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Rose-Marie Ekberg	2007
Vice ordförande	Leif Jönsson	2008
Sekreterare	Henrik Daned	2008
Vice sekreterare	Kjell Lindsjö	2008
Ledamot	Kerstin Palm	2007
Suppleant	Lars O Nilsson	2007

Utsedd av HSB	Joakim Sander
Suppleant	Monica Nörell

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

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Kjell Lindsjö Rose-Marie Ekberg
Henrik Danred

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 O. Nilsson som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Cecilia Hugogård sammankallande.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Bengt Persson från HSB.

Föreningen har som lokalvärdare: Susanne Håkansson anställd.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 17.665 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes med 12 % den 1 januari 2008.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % den 1 januari 2009.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 633 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes successivt under året av Bengt Persson och Kjell Lindsjö. Resultatet av besiktning visade att vissa balkonger har skador i underkant.

Under året har den ena tvättstugan uppgraderats med separata frånluftskanaler som leder den fuktiga luften ut på gården.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Två lån om totalt 4,7 miljoner skall läggas om under 2009.

Framtida underhåll

Reparation av skadade balkonger är planerat under 2009.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	73 556
Årets resultat	-983 514
Summa	-909 958

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-315 029
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	220 000
Balanserat resultat	-814 929
Summa	-909 958

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

MP

		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
RESULTATRÄKNING	NOT		
Nettoomsättning	1	2 747 578	2 428 347
SUMMA INTÄKTER		2 747 578	2 428 347
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-96 368	-118 516
Periodiskt underhåll		-315 029	-24 206
Drift	2	-597 125	-700 446
Teknisk förvaltning	3	-269 844	-262 363
Personalkostnader	4	-93 883	-175 562
Övriga externa kostnader	5	-177 642	-157 922
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-390 832	-356 443
SUMMA KOSTNADER		-1 940 722	-1 795 458
BRUTTORESULTAT		806 855	632 889
Jämförelsestörande poster	7	-937 200	0
RÖRELSERESULTAT		-130 345	632 889
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	89 455	157 025
Räntekostnader	9	-942 624	-955 599
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-853 169	-798 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-983 514	-165 685
ÅRETS RESULTAT		-983 514	-165 685

		2008-12-31	2007-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	19 343 359	3 167 679
Värdehöjande åtgärder	11	2 956 954	3 201 435
Maskiner och inventarier	12	13 767	45 990
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	0	17 193 738
		22 314 080	23 608 842
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 314 580	23 609 342
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		1 524 843	1 515 299
Övriga fordringar	14	13 565	18 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 403	0
		1 622 811	1 533 920
Summa omsättningstillgångar		1 622 811	1 533 920
SUMMA TILLGÅNGAR		23 937 390	25 143 261

BALANSRÄKNING

NOT

2008-12-31

2007-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	575 930	575 930
Upplåtelseavgifter	858 603	858 603
Underhållsfond	1 281 695	1 129 901
	2 716 228	2 564 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	73 556	391 035
Årets resultat	-983 514	-165 685
	-909 958	225 350

Summa eget kapital

1 806 270

2 789 784

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	21 601 874	21 772 490
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Inre fond	0	0
Förvaltade medel	4 050	0
Leverantörsskulder	284 417	369 189
Övriga skulder	37 743	24 659
=Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 036	187 139
	529 246	580 987

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 937 390

25 143 261

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckning	21 990 000	21 990 000
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Fastigo	2 784	1 978
	2 784	1 978

KP2

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 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på om- och tillbyggnader sker enligt 10 årig 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

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Hyror, lokaler, ej momsregistrerade	26 535	9 828
Hyror, garage och biluppställningspl.	193 851	162 102
Årsavgifter, bostäder	2 527 188	2 256 396
Övriga intäkter	4	21
	2 747 578	2 428 347

2 Drift

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Förbrukningsmaterial	1 058	0
El-avgifter	79 866	159 277
Fjärrvärme	313 549	357 689
VA-avgifter	121 789	106 287
Renhållningsavgifter	80 863	77 193
	597 125	700 446

3 Teknisk förvaltning

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Fastighetsförsäkring	24 167	27 096
Serviceavtal	13 658	5 587
Kabel-TV	29 966	30 732
Fastighetsskatt	57 530	52 018
Fastighetsskötsel enligt avtal	144 523	146 930
	269 844	262 363

4 Personalkostnader

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Styrelsearvoden	17 655	23 115
Övriga arvoden och ersättningar	53 933	116 075
Summa:	71 588	139 190
Sociala kostnader (Varav pensionskostnader)	22 296 1 729	36 373 2 648
Summa personalkostnader	93 883	175 562

5 Övriga kostnader

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Annonsering	1 213	0
Kontorsmateriel och trycksaker	192	550
Telefon	4 715	4 274
Datakommunikation	3 757	2 655
Porton	3 606	1 422
Revisionsarvoden	6 788	6 300
Förvaltningsarvode enligt avtal	96 326	92 556
Vicevärdarvode, HSB	13 126	14 472
Konsultarvoden	16 413	0
Övriga administrativa tjänster	2 930	10 800
Medlemsavgift	3 063	3 361
Medlemsavgift, HSB	15 500	15 500
Övriga kostnader	4 535	3 092
Föreningsstämma och styrelsesammantr.	5 478	2 940
	177 642	157 922

6 Avskrivningar	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Avskrivning, byggnader	114 128	91 642
Avskrivning, om- och tillbyggnader	244 481	232 578
Avskrivning, maskiner och inventarier	32 223	32 223
	390 832	356 443
7 Jämförelsestörande poster	2008	2007
Utrangering	937 200	0
	937 200	0
8 Ränteintäkter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Avräkningsränta	44 152	156 969
Ränteintäkter, skattebefriade	463	56
Räntebidrag	44 840	0
	89 455	157 025
9 Räntekostnader	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Ränta, fastighetslån	942 617	955 599
Ränta för skatter och avgifter	7	0
	942 624	955 599
10 Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader	4 448 650	4 448 650
Aktivering	17 227 008	0
Utrangering	-1 542 400	0
Mark	367 600	367 600
Ingående anskaffningsvärden	20 500 858	4 816 250
Ingående avskrivningar	-1 648 571	-1 556 929
Utrangering	605 200	0
Årets avskrivningar	-114 128	-91 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 157 499	-1 648 571
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	19 343 359	3 167 679
Fastighetens taxeringsvärde:	15 968 000 kr	
härav mark:	3 463 000 kr	
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.		

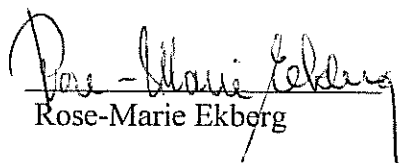
11 Värdehöjande åtgärder	2008-12-31	2007-12-31			
Ingående anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 343 298	6 343 298			
Ingående avskrivningar	-3 141 864	-2 909 286			
Årets avskrivningar	-244 481	-232 578			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 386 345	-3 141 864			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	2 956 954	3 201 435			
12 Maskiner och inventarier	2008-12-31	2007-12-31			
Ingående anskaffningsvärde	207 582	184 469			
Årets anskaffning	0	23 113			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 582	207 582			
Ingående avskrivningar	-161 592	-129 369			
Årets avskrivningar	-32 223	-32 223			
Ack avskrivning	-193 815	-161 592			
Utgående planenligt restvärde inventarier	13 767	45 990			
13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar					
Aktivering av stammar, badrum, elarbeten och tak.					
	2008-12-31	2007-12-31			
Interimsposter - egna utlägg	0	17 193 738			
	0	17 193 738			
14 Övriga fordringar	2008-12-31	2007-12-31			
Avräkning för skatter och avgifter	519	63			
Skattefordringar	13 046	18 558			
	13 565	18 621			
15 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	858 603	575 930	1 129 901	391 035	-165 685
Disp. enligt stämmobeslut			151 794	-317 479	165 685
Årets resultat					-983 514
Belopp vid årets utgång	858 603	575 930	1 281 695	73 556	-983 514

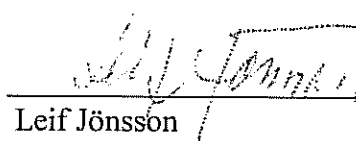
16 Skulder till kreditinstitut

2008-12-31

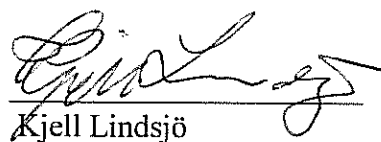
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	170 616
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	682 464
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	20 748 794
Summa:	21 601 874

Landskrona den 16/4 2009

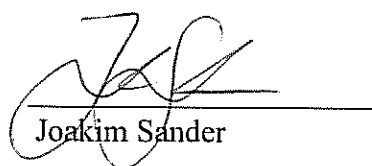

Rose-Marie Ekberg


Leif Jönsson


Henrik Danred


Kjell Lindsjö


Kerstin Palm


Joakim Sander

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 24/4 2009 har avgivits


Av föreningen vald revisor
Ulf Jönsson


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Karl-Philip Lindahl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i

*HSB:s Bostadsrättsförening
Södergården*

Organisationsnummer 744000-0557

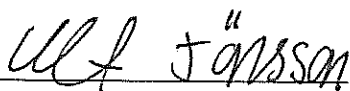
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

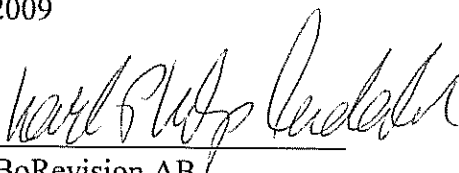
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 24 / 4 2009


Av föreningen vald revisor
Ulf Jönsson


BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund
Karl-Phillip Lindahl

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.