



HSB:s Bostadsrättsförening

Södergården

Org nr 744000-0557

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2010

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona (744000-0557) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lommen 21 och Lommen 22 med adress Fiskaregränd 12 -14, Trädgårdsgatan 3 och Södra Långgatan 15. Föreningen innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt och sju lokaler med hyresrätt med en total yta av 4 228 kvm och bildades 1965.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämma hölls den 17 juni 2010.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

		Vald år
Ordförande	Leif Jönsson	2010
Vice ordförande	Cecilia Hugogård	2009
Sekreterare	Henrik Danred	2010
Vice sekreterare	Sven Persson	2010
Ledamot	Kjell Lindsjö	2010
Ledamot	Kerstin Palm	2009
Suppleant	Lars O Nilsson	2009

Utsedd av HSB Joakim Sander

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Palm, Cecilia Hugogård och Lars O Nilsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 11 st sammanträden

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Kjell Lindsjö	Leif Jönsson
Henrik Danred	Ola Sörensen (HSB)

REVISORER

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

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Leif Jönsson med Sven Persson som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedning har varit Dalwa Huttunen sammankallande.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd har under året varit Ola Sörensen från HSB.

Föreningen har som lokalvärdare: Susanne Håkansson anställd.

MAN

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 40 280 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2010

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % den 1 januari 2011.

Årsavgifterna för 2011 uppgår till i genomsnitt 659 kr/kvm.

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes successivt under året av Leif Jönsson och Kjell Lindsjö.

Under våren renoverades samtliga skadade balkonger.

Källarfönstren har renoverats.

Sockeln på huset har putslagats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen ser positivt på framtiden.

Framtida underhåll

Ingen stor renovering är planerad till 2011.

MAN

RESULTAT OCH STÄLLNING 2006-2010

Belopp i Kkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	2 863	2 832	2 748	2 428	2 274
Rörelseresultat	756	1 020	-130	633	608
Årets resultat	-22	196	-984	-166	247
Eget kapital	1 980	2 002	1 806	2 790	2 955
Balansomslutning	23 844	24 092	23 937	25 143	28 869
Soliditet	8%	8%	8%	11%	10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	647	634	616	550	515
Fond för yttre underhåll	1 303	1 187	1 282	1 130	949

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	
Balanserat resultat	-734 748
Årets resultat	-22 343
Summa	-757 092

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-378 032
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	226 000
Balanserat underskott	-605 060
Summa	-757 092

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

MWN

RESULTATRÄKNING	NOT	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	1	2 863 483	2 832 013
SUMMA INTÄKTER		2 863 483	2 832 013
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-71 117	-162 873
Periodiskt underhåll		-378 032	0
Drift	2	-750 481	-658 654
Teknisk förvaltning	3	-258 362	-253 429
Personalkostnader	4	-119 893	-105 108
Övriga externa kostnader	5	-186 801	-284 932
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-366 228	-347 345
SUMMA KOSTNADER		-2 130 913	-1 812 341
BRUTTORESULTAT		732 569	1 019 672
Jämförelsestörande poster	7	23 264	0
RÖRELSERESULTAT		755 833	1 019 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	44 910	49 696
Räntekostnader	9	-823 087	-873 187
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-778 177	-823 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 343	196 181
ÅRETS RESULTAT		-22 343	196 181

MjN

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	21 595 986	21 957 591
Maskiner och inventarier	11	4 521	9 144
		21 600 507	21 966 735
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 601 007	21 967 235
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		2 216 033	2 079 878
Övriga fordringar	12	19 641	33 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 925	10 806
		2 242 599	2 124 552
Summa omsättningstillgångar		2 242 599	2 124 552
SUMMA TILLGÅNGAR		23 843 605	24 091 787

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		575 930	575 930
Upplåtelseavgifter		858 603	858 603
Underhållsfond		1 302 666	1 186 666
		2 737 199	2 621 199
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-734 748	-814 929
Årets resultat		-22 343	196 181
		-757 092	-618 748
Summa eget kapital		1 980 108	2 002 451
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 257 428	21 432 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346 665	383 989
Övriga skulder		38 295	34 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	221 109	237 656
		606 070	656 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 843 605	24 091 787
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		21 990 000	21 990 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		1 616	1 432

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 2067 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,5 % 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 över 5 år beräknat på anskaffningsvärdet.

Avsättning sker till underhållsfond enligt underhållsplan.

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

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

NOTER

1 Nettoomsättning

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Hyror, lokaler	18 928	30 235
Hyror, garage/biluppst.plats	187 493	196 490
Årsavgifter, bostäder	2 655 084	2 603 028
Övriga intäkter	1 978	2 260
	2 863 483	2 832 013

2 Drift

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
El-avgifter	85 393	78 630
Fjärrvärme	429 187	327 659
Va-avgifter	145 567	163 748
Renhållningsavgifter	90 334	88 617
	750 481	658 654

MJK

3 Teknisk förvaltning

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Fastighetsförsäkring	27 931	27 931
Serviceavtal installationer	0	1 612
Kabel-tv	30 888	31 388
Fastighetsskatt	63 612	60 842
Fastighetsskötsel enligt avtal	135 931	131 656
	258 362	253 429

4 Personalkostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Styrelsearvoden	40 280	29 104
Övriga arvoden och ersättningar	52 425	51 701
Summa:	92 705	80 805

Sociala kostnader	27 188	24 303
(Varav pensionskostnader)	2 467	2 364

Summa personalkostnader	119 893	105 108
--------------------------------	----------------	----------------

5 Övriga kostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Förbrukningsinventarier	3 716	469
Förbrukningsmaterial	497	1 485
Telefon	2 015	1 508
Datakommunikation	3 339	3 540
Porton	1 531	1 009
Revisionsarvoden	6 725	7 000
Förvaltningsarvode,EF	105 983	99 983
Vicevärdsarvode, hsb	28 415	26 336
Medlemsinformation m.m.	0	5 625
Konsultarvoden	6 230	106 032
Övriga administrativa tjänster	90	6 709
Medlemsavgift, övrigt	3 295	3 314
Medlemsavgift, HSB Landskrona	15 500	15 500
Övriga kostnader	5 998	1 152
Föreningsstämma/styr.sammantr.	3 467	5 271
	186 801	284 932

MAN

6 Avskrivningar

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Avskrivning, byggnader	91 294	85 793
Avskrivning, om- och tillbyggn	270 311	256 929
Avskrivning, inventarier	4 623	4 623
	366 228	347 345

7 Jämförelsestörande poster

Återbetalning fjärrvärmelån Landskrona kommun.

	2010	2009
Intäkt av engångskaraktär	23 264	0
	23 264	0

8 Ränteintäkter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränteintäkter	22 278	10 086
Ränteintäkter, skattebefriade	0	2
Räntebidrag	22 632	39 608
	44 910	49 696

9 Räntekostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränta, fastighetslån	822 796	873 187
Dröjsmålsränta	291	0
<i>MKN</i>	823 087	873 187

10 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	20 133 258	20 133 258
Om- och tillbyggnader	6 343 298	6 343 298
Mark	367 600	367 600
Ingående anskaffningsvärden	26 844 156	26 844 156
Ingående avskrivningar	-4 886 566	-4 543 844
Årets avskrivningar	-361 605	-342 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 248 171	-4 886 566
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	21 595 986	21 957 591

Fastighetens taxeringsvärde: 22 104 000 kr
härav mark: 4 757 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

11 Maskiner och inventarier	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	207 582	207 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 582	207 582
Ingående avskrivningar	-198 438	-193 815
Årets avskrivningar	-4 623	-4 623
Ack avskrivning	-203 061	-198 438
Utgående planenligt restvärde inventarier	4 521	9 144

12 Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgifts- o hyresfordringar	0	31 260
Avräkning-skatter och avgifter	0	521
Skattefordringar	19 641	2 087
	19 641	33 868

13 Eget kapital	Upplåtelse- avgifter	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	858 603	575 930	1 186 666	-814 929	196 181
Disp. enligt stämmobeslut			116 000	80 181	-196 181
Årets resultat					-22 343
Belopp vid årets utgång	858603	575 930	1 302 666	-734 748	-22 343

14 Skulder till kreditinstitut

2010-12-31

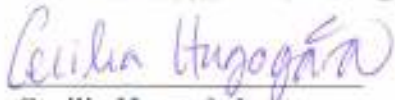
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	175 272
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	701 088
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	20 381 068
Summa:	21 257 428

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2010-12-31 2009-12-31

Förutbetalda hyror	194 144	219 480
Interimsskulder	26 965	18 176
	221 109	237 656

Landskrona den 9 / 5 2011

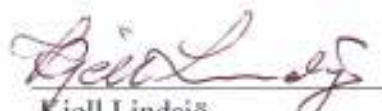

Cecilia Hugogård


Sven Persson


Henrik Danred


Kerstin Palm


Joakim Sander


Kjell Lindsjö

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 13 / 5 2011 har avgivits


Per Jacobsson, KPMG AB
Godkänd revisor
Utsedd av HSB Riksförbund


Av föreningen vald revisor
Ulf Jönsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona

Org nr 744000-0557

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Södergården i Landskrona för år 2010. 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 den 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Styrelsens ledamöter har genom att låta styrelsesuppleant inträda som styrelseledamot tillika styrelsens ordförande, utan att förfall hos någon ordinarie ledamot förekommit, brutit mot 6 kap 8 § LEF, reglerna om suppleants inträde och föreningsstämmans beslut om antalet styrelseledamöter. Överträdelsen har inte orsakat föreningen skada.

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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 13/5 2011

KPMG AB



Per Jacobsson

Godkänd revisor

Utsedd av HSB Riksförbund



Ulf Jönsson

Av föreningen vald revisor

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. Tacks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorererna 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.