



HSB:s Bostadsrättsförening

Saturnus

Org nr 716439-3956

i Landskrona

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2010

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Saturnus i Landskrona (716439-3956) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Saturnus 4 med adress Järnväggsgatan 38-44, Föreningsgatan 64-68 och Regeringsgatan 111-117. Föreningen innehåller 107 lägenheter med en total yta av 9 030 kvm och bildades 1993.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/6 2010.

STYRELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

	Namn	vald år
Ordförande	Håkan Andersson	2010
Vice ordförande	Hans-Erik Sjögren	2010
Sekreterare	Ismo Grönholm	2009
Ledamot	Gert Assarsson	2009
	Cybelle Moss	2009
	Stig Andersson	2010
Suppleant	Bo Strandberg	2010
	Patricia Moback	2010
	Göte Bengtsson	2010

Utsedd av HSB Per Mattson t.o.m september 2010
 Anette Christensen fr.o.m. september 2010

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ismo Grönholm, Gert Assarsson och Cybelle Moss samt suppleanterna Bo Strandberg, Patricia Moback och Göte Bengtsson.

SAMMANTRÄDEN UNDER ÅRET

Styrelsen har hållit 12 st sammanträden

FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Håkan Andersson Ismo Grönholm
Hans Sjögren Gert Assarsson

Moss

REVISORER

Revisorer har varit Nils Gunnar Engborg med Bo Lind som suppleant, valda av föreningen samt revisor från KPMG AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

REPRESENTANTER I HSB LANDSKRONAS FULLMÄKTIGE

Föreningens representant i HSB Landskrona fullmäktige har varit Stig Andersson med Cybelle Moss som suppleant.

VALBEREDNING

Valberedningen har varit Leif Berggren sammankallande, samt Monica Ruthagen.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vicevärd under året har varit Leif Berggren. Vicevärdsarvodet har under året uppgått till 32 004 kr.

Föreningen har ingen anställd. Till styrelsen har utbetalts 65.151 kr.

MEDLEMSANTAL OCH ANTALET LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har åtta lägenhetsöverlåtelser skett.

ÅRSavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes inte under 2010.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2 % för 2011.

Årsavgiften för 2011 uppgår till i genomsnitt 830 kr/m².

FASTIGHETEN

Besiktning av fastigheten utfördes den 20/11 2010 av styrelse och vicevärd.

Vid den yttre besiktningen noterades ett antal smärre punkter för löpande underhåll där vicevärden bevakar att punkterna blir åtgärdade.

Större arbeten under året:

- Renovering av tvättstuga med nya tvättmaskiner med automatisk tvättmedelsdosering, nytt kakel och klinker samt målning.
- Målningsarbeten i trapphus Föreningsgatan 64,66 och 68.

FÖRVÄNTADE FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Vid eventuella räntehöjningar kan avgiftshöjningar behövas.

För att möta framtida underhållskostnader kommer avgiften att höjas med 2% 2011-01-01

MAW

FRAMTIDA UNDERHÅLL

Upprättad underhållsplan följs. I övrigt, se resultat från besiktningen.
Avsättning för framtida underhåll följer planen.

Under 2011 planeras målning av trapphusen Regeringsgatan 117 och Järnvägsgatan 44.
Vidare planeras byte till lågenergilampor i de målade trapphusen.

FRITIDS- OCH MEDLEMSVERKSAMHET

Föreningslokalen har utnyttjats ett flertal gånger till diverse aktiviteter.
De sedvanliga vår- och höststädningarna har genomförts och avslutades i vanlig ordning i föreningslokalen.

Bastu och hobbyrum har regelbundet utnyttjats.

Föreningens övernattningslägenhet har utnyttjats ett flertal gånger under året.

MUN

RESULTAT OCH STÄLLNING 2006-2010

Belopp i Kkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	7 817	7 826	7 597	7 597	7 586
Rörelseresultat	3 743	3 517	3 771	2 877	3 884
Årets resultat	715	-19	648	78	731
Eget kapital	13 206	12 492	12 511	11 863	11 785
Balansomslutning	90 376	90 512	91 047	91 397	92 057
Soliditet	15%	14%	14%	13%	13%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	817	817	793	793	793
Fond för yttre underhåll	1 063	925	649	1 117	717

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	627 056
Årets resultat	714 682
Summa	1 341 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-400 035
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	497 000
Balanserat resultat	1 244 773
Summa	1 341 738

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

MVV

RESULTATRÄKNING	NOT	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	1	7 817 158	7 825 807
SUMMA INTÄKTER		7 817 158	7 825 807
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-262 759	-393 265
Periodiskt underhåll		-400 035	-367 584
Drift	2	-1 820 520	-1 793 450
Teknisk förvaltning	3	-1 032 030	-1 025 970
Personalkostnader	4	-124 353	-115 276
Övriga externa kostnader	5	-301 289	-324 619
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-314 402	-288 202
SUMMA KOSTNADER		-4 255 387	-4 308 366
BRUTTORESULTAT		3 561 770	3 517 441
Jämförelsestörande poster	7	181 087	0
RÖRELSERESULTAT		3 742 857	3 517 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter	8	27 710	13 493
Räntekostnader	9	-2 909 485	-3 403 501
Föreningsavgäld		-146 400	-146 400
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 028 175	-3 536 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		714 682	-18 968
ÅRETS RESULTAT		714 682	-18 968

MAN

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	10	87 805 240	88 119 642
		87 805 240	88 119 642
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 805 740	88 120 142
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
HSB i avräkning		2 433 228	2 099 999
Övriga fordringar	11	107 014	92 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 023	199 640
		2 570 265	2 391 739
Summa omsättningstillgångar		2 570 265	2 391 739
SUMMA TILLGÅNGAR		90 376 005	90 511 881

mw

		2010-12-31	2009-12-31
BALANSRÄKNING	NOT		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		10 801 758	10 801 758
Underhållsfond		1 062 763	925 347
		11 864 521	11 727 105
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		627 056	783 439
Årets resultat		714 682	-18 968
		1 341 738	764 472
Summa eget kapital		13 206 259	12 491 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	75 595 149	76 364 585
Kortfristiga skulder			
Inre fond		214 762	257 333
Leverantörsskulder		348 494	436 973
Övriga skulder		63 872	60 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	947 469	900 737
		1 574 597	1 655 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 376 005	90 511 881
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Fastighetsinteckning		104 735 000	104 735 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		1 024 750	1 171 150

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 2052 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad utnyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,3 % av 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	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Hyror, garage/biluppst.plats, momsregistr.	115 056	111 000
Hyror, garage/biluppst.plats	340 680	344 328
Hysesbortfall, garage/p-plats	-17 952	-8 160
Övriga hyror	20 600	18 600
Årsavgifter, bostäder	7 351 080	7 351 080
Övriga intäkter	7 694	8 959
	7 817 158	7 825 807

2 Drift

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Förbrukningsmaterial	456	299
Städning	282	0
Snöröjning, sandning/saltning	30 014	0
El-avgifter	361 724	382 450
Fjärrvärme	828 927	820 013
Va-avgifter	357 521	308 974
Renhållningsavgifter	241 596	281 714
	1 820 520	1 793 450

3 Teknisk förvaltning

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Fastighetsförsäkring	62 601	62 598
Serviceavtal installationer	80 995	98 748
Kabel-tv	140 775	138 199
Fastighetsskatt	156 659	156 474
Fastighetsskötsel enligt avtal	591 000	569 951
	1 032 030	1 025 970

4 Personalkostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Styrelsearvoden	65 151	54 249
Övriga arvoden och ersättningar	34 694	36 228
Summa:	99 845	90 477
Sociala kostnader	24 508	24 799
Summa personalkostnader	124 353	115 276

5 Övriga kostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Förbrukningsinventarier	6 046	15 230
Förbrukningsmaterial	738	0
Tvättmedel	2 196	0
Gåvor	750	1 050
Kontorsmateriel	3 602	1 638
Telefon	5 531	6 363
Datakommunikation	0	6 070
Porton	3 809	3 763
Revisionsarvoden	7 450	7 000
Förvaltningsarvode,EF	182 905	176 123
Konsultarvoden	19 940	42 506
Övriga administrativa tjänster	180	1 084
Medlemsavgift, HSB Landskrona	30 750	30 750
Övriga kostnader	21 835	23 746
Föreningsstämma/styr.sammantr.	13 923	7 700
Föreningsverksamhet	1 634	1 597
Summa	301 289	324 619

6 Avskrivningar

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Avskrivning, byggnader	314 402 314 402	288 202 288 202

7 Jämförelsestörande poster

Återbetalning fjärrvärmelån från Landskrona kommun.

	2010	2009
Intäkt av engångskaraktär	181 087 181 087	0 0

8 Ränteintäkter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränteintäkter	27 695	13 480
Ränteintäkter, skattebefriade	15 27 710	13 13 493

9 Räntekostnader

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Ränta, fastighetslån	2 909 485	3 403 077
Dröjsmålsränta	0	424
<i>mw</i>	2 909 485	3 403 501

10 Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	120 659 984	120 659 984
Mark	2 926 000	2 926 000
Ingående anskaffningsvärden	123 585 984	123 585 984
Ingående avskrivningar	-15 466 342	-15 178 140
Ingående nedskrivning	-20 000 000	-20 000 000
Årets avskrivningar	-314 402	-288 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 780 744	-35 466 342
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	87 805 240	88 119 642

Fastighetens taxeringsvärde: 62 602 000 kr
härav mark: 10 600 000 kr
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

11 Övriga fordringar	2010-12-31	2009-12-31
Årsavgifts- o hyresfordringar	23 848	41 078
Kundfordringar	150	2 650
Avräkning-skatter och avgifter	2 373	6 219
Skattefordringar	80 643	42 153
	107 014	92 100

12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat - resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 801 758	925 347	783 439	-18 968
Disp. enligt stämmobeslut		137 416	-156 384	18 968
Årets resultat				714 682
Belopp vid årets utgång	10 801 758	1 062 763	627 056	714 682

13 Skulder till kreditinstitut

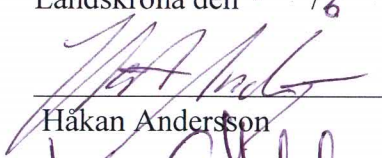
	2010-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	769 436
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 077 744
Beräknad skuld som förfaller efter 5 år	71 747 969
Summa:	75 595 149

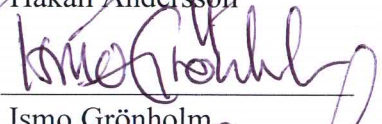
MIN

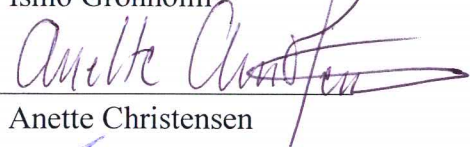
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror	658 479	628 155
Interimsskulder	288 990	272 582
	947 469	900 737

Landskrona den 10/6 2011

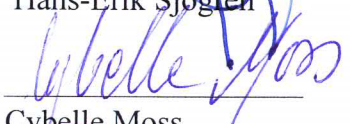

Håkan Andersson

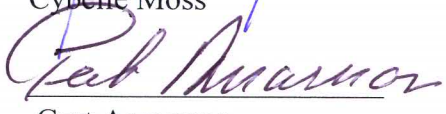

Ismo Grönholm


Anette Christensen


Stig Andersson

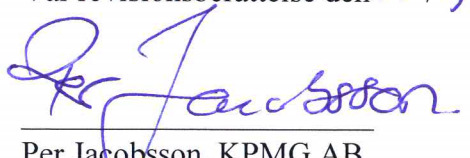

Hans-Erik Sjögren


Cybelle Moss


Gert Assarsson

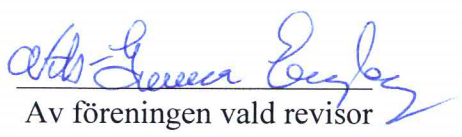
REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse den 13/5 2011 har avgivits


Per Jacobsson, KPMG AB

Godkänd revisor

Utsedd av HSB Riksförbund


Av föreningen vald revisor

Nils-Gunnar Engborg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Saturnus i Landskrona

Org nr 716439-3956

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Saturnus 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.

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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 13 / 5 2011

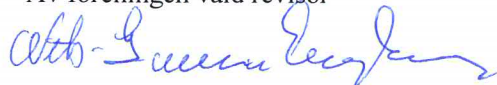
KPMG AB

Per Jacobsson
Godkänd revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Nils-Gunnar Engborg

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. 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.