



Styrelsen för
HSB:s bostadsrättsförening
Ränseln

Org nr 797000-0720

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2009-01-01--2009-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Ränseln, 797000-0720 får härmed avge årsredovisning för 2009.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-19. Vid stämman deltog 44 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2009-06-09 angående ändring av stadgar §31 och §34 med anledning av att lika belopp skall kunna tas ut av medlemmar för tjänster som är till lika nytta för samtliga medlemmar. Vid stämman deltog 33 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ränseln 7 och Kritan 4. På fastigheterna har under år 1952 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Hällbruksgatan 1-26. Dessutom finns 48 st bilplatser i kallgarage, 19 st i varmgarage, 105 st med motorvärmare.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	14	
2 rum och kök	121	
3 rum och kök	48	
Bostäder	183	10 633
Lokaler	22	609
Bostadsrättslokaler	2	
Vicevårdslokal	1	21

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker löpande. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Fredrikssons Fastighetservice.

- * Elavtal med Luleå Energi.
- * Kabel-TV avtal med ComHem.
- * Avtal störningsjour med Securitas.
- * Administrationsavtal inkl bredbandsavtal med HSB Norr.
- * GAN-avtal (bredband och telefoni) med BBB.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2009. Styrelsen har fastställt budgeten för 2010 och beslutat om höjning av årsavgifter med 3% from 2010-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 550 kr/m².

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 209 medlemmar. Under året har 35 lägenheter överlåtit.

Wll

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Keskitalo	ordförande
Erland Engberg	vice ordförande
Lars-Olov Andersson	sekreterare
Per-Anders Olofsson	ledamot
Susanne Henriksson	ledamot
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anna-Lisa Wuopio	
Britt-Inger Malmström	
Ingrid Fridesjö	
Lars Nilsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erland Engberg, Susanne Henriksson samt bland suppleanterna Anna-Lisa Wuopio och Ingrid Fridesjö.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Keskitalo, Erland Engberg, Lars-Olov Andersson och Susanne Henriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Vikman med Ing-Marie Holst som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB, vilka förordnat KPMG AB till revisorer.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Larsson (sammankallande), Jonas Edlund och Aina Jönsson.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Erland Engberg och Per-Anders Olofsson samt Susanne Henriksson och Britt-Inger Malmström som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Fritidsgruppen har skött om blomplanteringar samt planterat sommarplantor i alla blomlådor. De har även haft en surströmningsfest och adventsfika.

Underhåll

Genomfört etapp 2 (av 4) av dränering av husgrunder, ränselhusen slutfört 2009. Nytt webbaserat bokningssystem för alla tvättstugor har installerats.

Framtida utveckling

- * Ombyggnad och nybyggnad av kallgarage under 2010.
- * Passérsystem/porttelefoni till samtliga entréer under 2010.
- * Renovering/om målning källarna i Ränselhusen under 2012.

Ekonomi

Nyckeltal

	2009	2008	2007	2006	2005
Likviditet	126%	117%	185%	302%	173%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	534	534	534	520	504
Driftskostnad, kr/m ²	345	309	312	274	257
Låneskuld, kr/m ²	1 019	1 094	1 151	848	895
Genomsnittlig ränta på fastighetslån 4,3%		4,3%	4,3%	3,9%	4,6%
Yttre underhållsfond, kr/m ²	199	105	243	145	91

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-2 149 966
Balanserat resultat	874 440
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	3 400 841
Totalt att disponera	2 125 315
Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	1 806 000
Balanseras i ny räkning	319 315
Summa	2 125 315

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	2 242 063
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-3 400 841
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	1 806 000
Utgående saldo enligt styrelsens förslag	647 222

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden stämmer med fastställd underhållsplan.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 354 265	6 370 396
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-3 883 350	-3 477 830
Underhåll	3	-3 400 841	-240 398
Fastighetskatt		-192 810	-192 809
Avskrivningar	4	-518 000	-494 500
		-7 995 001	-4 405 537
Rörelseresultat		-1 640 736	1 964 859
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 682	129 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-515 716	-539 070
		-507 034	-409 665
Resultat efter finansiella poster		-2 147 770	1 555 194
Resultat före skatt		-2 147 770	1 555 194
Skatt	7	-2 196	-35 138
Årets resultat		-2 149 966	1 520 056

ul

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR		14 259 879	17 589 938
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	11 027 000	11 545 000
Mark		282 700	282 700
Pågående nyanläggningar	9	-	2 228 990
		11 309 700	14 056 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	406 708	406 708
		407 158	407 158
Summa anläggningstillgångar		11 716 858	14 463 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		492 830	91 967
Skattefordringar		-	82 461
Avräkning HSB Norr ek för		1 877 713	2 771 018
Övriga fordringar	11	8 402	8 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	162 576	171 074
		2 541 521	3 124 590
<i>Kassa och bank</i>	13	1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		2 543 021	3 126 090
SUMMA TILLGÅNGAR		14 259 879	17 589 938

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		342 205	342 205
Yttre underhållsfond		2 242 063	1 182 460
		<u>2 584 268</u>	<u>1 524 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		874 440	413 987
Årets resultat		-2 149 966	1 520 056
		<u>-1 275 526</u>	<u>1 934 043</u>
Summa eget kapital		<u>1 308 742</u>	<u>3 458 708</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	10 931 099	11 468 883
		<u>10 931 099</u>	<u>11 468 883</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		546 184	825 551
Leverantörsskulder		719 645	854 241
Skatteskulder		14 213	-
Fond för inre underhåll	16	152	273 842
Övriga skulder	17	6 208	4 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	733 636	704 320
		<u>2 020 038</u>	<u>2 662 347</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 259 879</u>	<u>17 589 938</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 15 409 500 15 409 500

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

uu

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Inkomstskatt

Beskattnings sker med 26,3% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässig underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Ar
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (8% diskonteringsränta)	54
-Om och tillbyggnad	10-50

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas enligt BFNAR 2003:4 och det innebär att fonden redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Medelantalet anställda 2009 2008

Vicevärd har varit Leif Larsson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Förtroendevalda, andra arvoden och ersättningar

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	58 960	59 150
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner samt arvoden förutom styrelsen	54 000	49 000

✓

Sociala kostnader	34 222	33 990
Pensionskostnader	250	250
	148 932	143 890

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Avgifter	5 833 692	5 833 692
Hysesintäkter	505 629	512 194
Övriga intäkter	30 092	11 543
Intäkter gemensamhetsel	40 590	63 651
	6 410 003	6 421 080
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-12 024	-12 024
Hysesbortfall	-16 654	-11 588
Rabatter/Avdrag	-27 060	-27 072
	6 354 265	6 370 396

Not 2 Drift

	2009	2008
Fastighetsskötsel	770 288	783 109
Reparationer	358 776	54 614
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	252 164	256 823
Uppvärmning	823 073	769 858
Vatten	265 651	291 476
Renhållning	246 670	241 441
Förvaltningskostnader	248 332	203 488
Kommunikation och media		
Datakommunikation	366 884	357 379
Kabel-TV	156 745	149 511
Övriga driftskostnader	225 654	213 821
Personalkostnader	169 113	156 310
	3 883 350	3 477 830

Not 3 Underhåll

	2009	2008
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	49 583	73 773
Utfört underhåll installationer	400 961	152 575
Utfört underhåll mark	2 950 297	11 300
Utfört underhåll garage och parkering	-	2 750
	3 400 841	240 398

Not 4 Avskrivningar

	2009	2008
Byggnader	518 000	494 500
	518 000	494 500

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Ränteintäkter transaktionskonto	7 703	124 862
Övriga ränteintäkter	979	4 543
Summa	8 682	129 405

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009	2008
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	515 716	539 070
Summa	515 716	539 070

Not 7 Statlig inkomstskatt

	2009	2008
Ränteintäkter transaktionskonto	7 703	124 862
Övriga ränteintäkter	647	632
Underlag för statlig inkomstskatt	8 350	125 494
Statlig inkomstskatt 26,3% (28%)	2 196	35 138

Not 8 Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 382 945	32 147 945
-Årets anskaffningar	-	235 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	32 382 945	32 382 945
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 837 945	-20 343 445
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-518 000	-494 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-21 355 945	-20 837 945
Redovisat värde vid årets slut	11 027 000	11 545 000
Taxeringsvärde byggnader:	34 423 000	34 423 000
Taxeringsvärde mark:	11 258 000	11 258 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	2 228 990	-
Omklassificeringar	-2 228 990	-
Dräneringsarbete	-	2 228 990
Redovisat värde vid årets slut	-	2 228 990

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	406 708	406 708
Redovisat värde vid årets slut	406 708	406 708

uu

Noterade andelar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Noterade andelar	406 708	452 366
	406 708	452 366

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Skattekontot	8 402	8 070
	8 402	8 070

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Försäkringar	27 596	22 843
Comhem	26 764	39 967
Fastighetsskötsel	50 595	50 325
BBB	55 787	54 902
Övrigt	1 834	3 037
	162 576	171 074

Not 13 Kassa och Bank

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Kassa	1 500	1 500
	1 500	1 500

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	342 905	1 182 460	413 987	1 520 056
Egna lägenheter	-700			
Disposition enl årsstämmebeslut		1 059 603	460 453	-1 520 056
Årets resultat				-2 149 966
Vid årets slut	342 205	2 242 063	874 440	-2 149 966

Not 15 Långfristiga skulder

	Ränte konv. datum	Ränta	2009-12-31	2008-12-31
SHYP	2009-01-30	4,51%	-	172 860
SHYP	2009-01-30	4,51%	-	95 515
SHYP	Rörlig	1,56%	1 442 616	1 510 987
SHYP	2010-04-30	4,17%	1 954 680	2 020 200
SBAB	2010-10-13	4,88%	386 623	414 623
SBAB	2010-10-13	4,88%	489 231	523 231
SHYP	2010-12-01	3,95%	308 990	362 086
SHYP	2011-01-30	4,64%	861 840	941 280
SHYP	2011-03-01	4,45%	854 987	893 415
SHYP	2011-10-30	4,80%	1 478 316	1 540 237
SHYP	2012-04-30	4,62%	2 153 680	2 223 528
SHYP	2012-04-30	4,62%	1 546 320	1 596 472
Kortfristig del av långfristig skuld			-546 184	-825 551
			10 931 099	11 468 883
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			2 184 736	2 228 704
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			8 746 363	9 240 179
			10 931 099	11 468 883

Not 16 Fond för inre underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	273 842	304 271
Uttag under året	-273 690	-30 429
	152	273 842

Not 17 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Personalens källskatt	1 350	1 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 413	1 458
Övriga kortfristiga skulder	3 445	1 585
	6 208	4 393

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Räntor	69 546	84 876
Förutbetalda avgifter/hyror	505 849	488 135
Borevision	12 000	6 000
EI	27 880	29 620
Fjärrvärme	100 058	89 034
Övrigt	18 303	6 655
	733 636	704 320

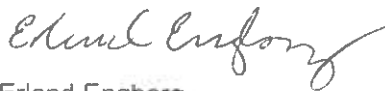
u

Underskrifter

Luleå 2010-04-29



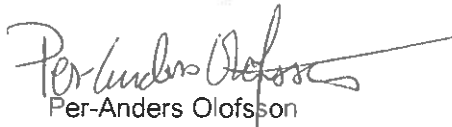
Maria Keskitalo



Erland Engberg



Lars-Olov Andersson



Per-Anders Olofsson

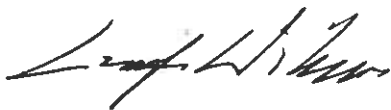


Susanne Henriksson



Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-05-10.



Leif Vikman
Av föreningen vald revisor



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision AB
förordnat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s bostadsrättsförening Ränseln

Org nr 797000-0720

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening Ränseln för år 2009. 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 10/5 2010



Leif Vikman
Av föreningen vald revisor



Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
KPMG AB, av BoRevision AB
förordnat revisionsbolag