



Årsredovisning HSB brf Vindrosen i Limhamn

2008-09-01 – 2009-08-31



Innehållsförteckning

Några rader till medlemmarna

Kallelse och dagordning

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Revisionsberättelse

Medlemsförteckning 2009-08-31

Bilagor: Anmälan
 Valberedningens förslag
 Motioner
 Fullmakt

Några rader till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Vindrosen, Limhamn.

Allt eftersom Malmö och Limhamn-Bunkeflo expanderar, och en mera påtagligt utbyggnaden på Ön, framstår vårt bostadsområde än mer trivsamt och värdefullt. Vi har nu några år efter invigningen, i vardagen, kunnat uppleva de intentioner som de danska arkitekterna satte som mål:

Fysisk balans i såväl detaljer och helhet som öppenhet och närhet, med andra ord, VI TRIVS.

Till trivseln bidrar naturligtvis alla vi boende.

Den låga räntan och god förvaltning av vår ekonomi har inneburit en kraftig sänkning av avgiften med 15 %. DET PIGGAR UPP.

Nya utomhusarmaturer och genomgripande reparation av hussocklarna, DET LYSER UPP området.

På miljöområdet har vi fått mycket beröm för vårt engagemang med den nya matavfallshanteringen. VI ÄR DUKTIGA.

Efter ombyggnaden i fjol, av lekplatsen på gård 6, kan vi nu konstatera att den verkligen är populär.

Vår nyinrättade trivselgrupp har redan satt djupa spår med sin verksamhet: biblioteket, pizzaaftnar, utflykter och mycket annat.

Vi i styrelsen arbetar fortsatt intensivt med att förvalta vårt fina område och lyssna på medlemmarnas idéer om såväl stora som små förbättringar.

Alla hjälps vi åt, hälsar

Nils-Erik Sköld ordförande

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Vindrosen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 30 november 2009 kl: 19.00.

Lokal: Limhamns Folkets Hus Linnégatan 61, Limhamn

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB- ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleant
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Limhamn.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-09-01–2009-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna.

Lotsförmannen 3 och 5.

Skvatterevet 1 och 2.

Överlotsen 1.

Fastigheterna innehåller 167 st lägenheter med adresserna

Båtbyggaregatan 102-172, 174-240.

Lotsgatan 101-155, 202-224.

Skvatterevsgatan 1-23, 2-48, 50-98

I fastigheterna finns 6 stycken extra förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Antalet extra p-platser som hyrs ut uppgår till 16 st.

Föreningens 167 st bostäder fördelar sig enligt följande:

46 st 2 rum o kök

53 st 3 rum o kök

13 st 4 rum o kök

55 st 5 rum o kök

Föreningens fastigheter byggdes år 1995-1997

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2008, på Limhamns Folkets Hus. Närvarande var 73 boende varav 53 röstberättigade medlemmar och 2 fullmakter. Detta blir sammanlagt 55 röster.

Extra Föreningsstämma/väsentliga beslut under året

Någon extra föreningsstämma har inte hållits.

Styrelsen under verksamhetsåret

	1/9-2008-8/12-2008	8/12-2008-31/8-2009
Ordförande	Christer Bengtson	Nils-Erik Sköld
Vice ordförande	Ann-Marie Jönsson	Ann-Marie Jönsson
Sekreterare	Christel Nielsen	Christel Nielsen
Studieorganisatör	Petruska Rogmark	Annika Kraft
Ledamot	Uffe Nielsen	Uffe Nielsen
Ledamot	Ingela Borsiin	Ingela Borsiin
Utsedd av HSB	Bo Westerlund	Bo Westerlund
Suppleant	Bengt Houltzén	Bengt Houltzén
Suppleant	Annika Kraft	Christian Hansen
Suppleant	Åke Andersson	Henric Byhlin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna
Nils-Erik Sköld
Ann-Marie Jönsson
Christel Nielsen
och suppleanterna
Bengt Houltzén
och Henrik Byhlin .

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten med olika aktivt deltagande. Av dessa har 3 varit ekonomiinriktade möten.

Ordförande har haft 7 möten om hussocklar där även Christel N deltagit .
Han har haft 3 möten med HSB, 1 med EON, 3 med Nordea, 1 med COMHEM och 2 möten med NEA angående ytterbelysningen.

Ann-Marie J har deltagit i informationsmöte med försäkringsbolag, digitala tjänster.
9 övriga entreprenadmöte, 1 med brandmyndigheten, 1 med Kommunen.

Nils-Erik S, Ann-Marie J och Christel N och har fått undervisning vid två tillfällen i BasWare som är ett nytt elektroniskt fakturaverktyg.

Vicevärden har även varit på brand och säkerhetsmöten.
Ann-Marie J och Christel N har även varit på HSB:s styrelsekonferens i Åhus.

Firmatecknare, två i förening

2008-09-01-2008-12-08

Christer Bengtson, Ann-Marie Jönsson, Uffe Nielsen och Ingela Borsiin

2008-12-08-2009-08-31

Nils-Erik Sköld, Ann-Marie Jönsson, Christel Nielsen och Ingela Borsiin.

Revisorer

2008-09-01-2008-12-08

Ulla Andersson och Britta Borin och Lennart Nielsen som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

2008-12-08-2009-08-31

Ulla Andersson, Britta Borin och Sten Dahlvid som suppleant.

Revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

2008-09-01-2008-12-08

Anton Flink, Karin Björnsson, Jan Kjellberg.

2008-12-08-2009-08-31

Anton Flink, Jan Kjellberg och Åke Andersson.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

2008-09-01-2008-12-08

Christer Bengtsson som ordinarie och Bengt Houltzén som vice fullmäktigerepresentant i HSB Malmö.

2008-12-08-2009-08-31

Nils-Erik Sköld som ordinarie fullmäktigerepresentant och Annika Kraft som vice.

Vicevärd

Har varit Ann-Marie Jönsson

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 245 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 18 st.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

- Det framgick i förra årsredovisningen att upphandling av utomhusarmaturer pågick. Dessa är nu monterade.
- Den långsiktiga lösningen vad det gäller våra hussocklar fanns också med i fjol. Detta arbete pågår för fullt och kommer att fortgå hela hösten.
- Föreningen har infört matavfallssortering. Det fungerar alldeles utmärkt.
- Under året har också en del av våra soprumsdörrar blivit utbytta efter lång och trogen tjänst.
- Alla kan nu gå in på internet och beundra vår nya hemsida. Arbetet med den är bara i sin linda och skall omfatta hel del mer vartefter.
- Föreningens gaspannor har fått sig en genomgång i servicen som är gjord.
- Den lagstadgade energideklarationen är genomförd.
- Sist men kanske inte minst har vi fått en väsentlig sänkning av månadsavgifterna,

Årets löpande underhåll är:

Avloppsrensning.

Packning och ventiler till gaspannor.

Utbyte av varmvattenberedare.

Skötsel av hela föreningens växtlighet.

Aktiviteter

Vid årsmötet den 27 november 2008, fick vi styrelsens och medlemmarnas stöd att starta arbetet med, som vi har kallat det, TRIVSELGRUPPEN.

Tanken var att gruppen skulle bestå av frivilliga, boende medlemmar i vår förening, som tillsammans skulle "kläcka" lite idéer till gemensamma aktiviteter.

Mål: Att lära känna varandra inom Vindrosen och att ha kul tillsammans!

Arbetsgruppen har bestått av fem personer (Karin Björnsson, H-L Göthrick, Anna Houltzèn, Beatrice Erlandzon och Jan Kjellberg.). Även andra grannar har kommit med "glada tillrop" och idéer till aktiviteter.

Genomförda aktiviteter har varit:

Glögg mingel i december

Ett antal pizzakvällar sista torsdagen i månaden, med varierande deltagande.

Teatersöndag

Tjejkväll, mm, mm.

Aktiviteterna genomfördes till självkostnadspris.

Bibliotek Vindrosen har inretts i mangelrummet, gård 6. Många böcker och tidskrifter har lämnats in. Här finns något för alla.

Årsavgifter

Har sänkts med 15 % från och med 1/7 2009.

Avsägelse lägenheter

Inga

Årlig stadgeenlig besiktning

Den årliga stadgeenliga besiktningen utfördes den 18/5 2009.

Brister som framkom är:

Spruckna takpannor

Döda träd gård 6

Målning på plåtar flagnar.

Förrådsdörrar i behov av målning.

Lösa trappsteg.

Läckande vattenutkastare.

Sprickbildning i tegel.

Läckage i stuprännor.

Sprickor på balkonggolv.

Vi medlemmar fortsätter som vanligt att sköta om våra staket med inoljning och hålla efter växtligheten på våra tomter.

Ombyggnad och underhållsplan

En årlig översyn av föreningens 20-åriga underhållsplan har genomförts. Under räkenskapsåret har revidering skett med anledning av att underhållet av våra husgrunder har tidigare lagts. Konjunkturläget medför att kostnaderna har kunnat pressas till lägre än tidigare uppskattat.

Det periodiska underhållet uppgick sammanlagt till 933 375 kronor under räkenskapsåret. Utomhusarmaturerna på samtliga gårdar har bytts ut till en kostnad av 494 625 kronor. Arbetet med husgrunderna är påbörjat och kommer att belasta även nästkommande års resultat. Årets kostnad uppgår till 438 750 kronor.

Ekonomi

Styrelsen har under gångna året fortsatt med tidigare styrelsers aktiva arbete med föreningens ekonomi. I samband därmed har styrelsen förutom de ordinarie styrelsemötena också hållit flera möten med fokus på de ekonomiska frågorna.

Föreningen har idag en totalskuld på runt MSEK 121,0 och en kassa på omkring MSEK 5,0 och dessutom en bunden inlåning på 11 MSEK. Föreningens räntekostnader har under de senaste åren legat på runt MSEK 5,0–6,0/år.

Under året har räntebindningen på ett av föreningens lån förfallit. Lånet är på MSEK 30,4. Med utgångspunkt i den aktuella räntesituationen och inkomna offerter beslutade styrelsen att tillsviðare låta lånet löpa med rörlig ränta (3-månaders ränta). Föreningens övriga lån löper med bunden ränta.

Vidare har styrelsen, då fördelaktiga villkor erbjudits, placerat delar av föreningens likviditet i fastränteplaceringar.

Styrelsen följer löpande situationen på de finansiella marknaderna och för dialog med ett flertal banker för att se till att föreningens finansiella styrka vidmakthålls, att föreningen erbjuds marknadsmässiga villkor samt får professionella råd kring olika handlingsalternativ. Inom styrelsen finns en ekonomigrupp med särskilt ansvar för dessa frågor.

Som ett kvitto på att de gångna årens arbete har varit framgångsrikt kunde styrelsen under året göra en avgiftssänkning .

Styrelsen har, i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och kontinuitet i styrelsens agerande i dessa frågor, tillsammans med externa rådgivare arbetat fram en finansiell policy. Policyn tar sin utgångspunkt i det arbete som redan bedrivits av denna och tidigare styrelser vad avser risk och betoning av långsiktighet både vad avser föreningens finansiering och därtill hörande räntekostnader samt likviditetsbehov.

Styrelsen betonar i detta sammanhang sambandet mellan föreningens skuldsättning, likviditetssituation och föreningens övriga långsiktiga ekonomiska planeringar och den underhållsplan som är fastlagd.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	08/09	07/08	06/07	05/06	04/05
Nettoomsättning	9 971	9 373	10 273	10 248	9 986
Rörelsens kostnader	-4 525	-3 774	-3 358	-4 052	-3 628
Finansiella poster, netto	-4 627	-5 040	-5 469	-5 923	-6 224
Årets resultat	819	559	1 446	273	134
Likvida medel & fin. placeringar	17 500	6 381	15 395	15 166	14 124
Skulder till kreditinstitut	120 975	121 230	121 470	121 687	121 883
Fond för yttre underhåll	17 949	17 022	16 904	17 439	7 791
Balansomslutning	197 695	197 008	196 453	196 107	195 687
Fastighetens taxeringsvärde	237 004	219 456	219 456	151 456	148 096

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	24 696 910
Årets resultat	819 646
Summa	25 516 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ut tag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-933 375
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	687 000
Balanseras i ny räkning	25 762 931
Summa	25 516 556

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	1 066 021
Fond för yttre underhåll minskar med jämfört med föregående år.	246 375

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har under verksamhetsåret så smått börjat arbeta med att ta fram riktlinjer och policys inom olika områden, vilket väntas fortsätta även nästa verksamhetsår.

I framtiden efterlyser styrelsen ett större engagemang av medlemmarna till att delta vid stämmor och att ställa sig till förfogande i styrelsearbetet.

Styrelsen skulle också uppskatta om medlemmarna fortsätter att komma med förslag, om förbättringar för föreningen, under hela året.

Resultaträkning	Not	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	9 970 852	9 373 563
Summa nettoomsättning		9 970 852	9 373 563
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3	-2 253 658	-2 306 789
Löpande underhåll / reparationer	4	-463 430	-187 611
Periodiskt underhåll		-933 375	-426 398
Avskrivningar	5	-874 039	-853 422
Summa rörelsens kostnader		-4 524 502	-3 774 220
Bruttoresultat		5 446 350	5 599 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter		566 450	577 757
Räntekostnader		-5 193 154	-5 617 940
Summa finansiella poster		-4 626 704	-5 040 183
Resultat efter finansiella poster		819 646	559 160
Årets resultat		819 646	559 160

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	179 118 643	179 992 682
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	8	500	500
Bunden placering	9	0	10 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	10 000 500
Summa anläggningstillgångar		179 119 143	189 993 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		1 417 141	1 434 875
Kundfordringar		12 810	4 413
Övriga kortfristiga fordringar	10	142 319	138 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	920 876	580 639
Summa kortfristiga fordringar		2 493 146	2 158 767
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	12	11 012 569	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 500	1 500
Bank	13	5 068 957	2 944 606
Summa kassa och bank		5 070 457	2 946 106
Summa omsättningstillgångar		18 576 172	7 104 873
SUMMA TILLGÅNGAR		197 695 315	197 098 055

Balansräkning	Not	2009-08-31	2008-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		26 983 707	26 983 707
Upplåtelseavgift		4 875 800	4 875 800
Fond för yttre underhåll		17 949 120	17 022 518
Summa bundet eget kapital		49 808 627	48 882 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 696 910	25 064 351
Årets resultat		819 646	559 160
Summa fritt eget kapital		25 516 556	25 623 511
Summa eget kapital		75 325 183	74 505 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	120 690 348	120 963 848
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	284 529	265 768
Leverantörsskulder		483 353	126 380
Skatteskulder		103 425	409 012
Övriga kortfristiga skulder	16	6 756	8 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	801 721	818 931
Summa kortfristiga skulder		1 679 784	1 628 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 695 315	197 098 055
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		157 118 000	157 118 000
Ansvarsförbindelser	18	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 536 968 kr. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 566 449 kr.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Årsavgifter bostäder	9 870 667	9 280 261
Hyror	49 600	50 400
Överlåtelseavgift	22 020	18 330
Pantförskrivningsavgift	20 986	24 572
Övriga intäkter	7 579	0
	9 970 852	9 373 563

2 Drift

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Elavgift	150 131	149 099
Vatten	344 444	376 330
Renhållning	195 937	140 605
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	52 775
Snörenhållning	24 776	8 807
Fastighetsförsäkringar	81 420	72 588
Kabel-TV	120 801	112 020
Bevakningskostnader	7 500	5 625
Fastighetsskatt *	-8 044	228 328
Kommunal fastighetsavgift *	368 203	236 000
Fastighetsskötsel grundavtal	240 632	260 684
Revisionsarvoden BoRevision AB	10 063	9 600
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	197 552	192 523
Administrativ förvaltning, utöver avtal	2 691	2 691
Medlemsavgift HSB	66 800	41 750
Konsultarvoden	7 863	7 469
Stämma	17 938	24 228
Telefon	7 079	7 421
Kontorsmaterial och trycksaker	18 005	7 328
Hemsida	10 266	0
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	340 487	330 556
Utbildning	5 800	5 083
Överlåtelseavgifter	14 783	16 565
Pantförskrivningsavgifter	17 715	15 685
Föreningsverksamhet	1 351	0
Övriga kostnader **	9 465	3 029
	2 253 658	2 306 789

* Kommunal fastighetsavgift för 2009 är 1272 kronor per lägenhet eller 0,4% av taxeringsvärdet.

Kommunal fastighetsavgift för 2009 är 6 362 kronor per småhusenhet eller 0,75% av taxeringsvärdet för 2009.

** Övriga kostnader består av kreditupplysningar, bolina, aviavgifter mm.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Styrelsearvode	123 000	120 196
Revisorer	24 600	24 180
Valberedning	5 400	5 400
Vicevärd	122 000	100 800
Sociala avgifter	65 487	79 980
	340 487	330 556

4 Löpande underhåll / reparationer

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Löpande underhåll / reparationer	172 284	142 662
Löpande underhåll av lokaler	24 270	0
Material i löpande underhåll	2 154	0
Löpande underhåll värme	264 722	44 949
	463 430	187 611

5 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2008-09-01 -2009-08-31	2007-09-01 -2008-08-31
Avskrivning byggnader	773 372	748 130
Avskrivning LAN-nät	77 500	77 500
Avskrivning lekplats	23 167	23 167
Avskrivning inventarier	0	4 625
	874 039	853 422

6 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-08-31
Ursprunglig byggnad	169 946 046	-7 447 697	-773 372	1997-2071	P	161 724 977
LAN-nät	775 000	-155 000	-77 500	2007-2016	R	542 500
Lekplats	347 500	-23 167	-23 167	2008-2022	R	301 166
Byggnader	171 068 546	-7 625 864	-874 039			162 568 643
Mark	16 550 000					16 550 000
Byggnader och mark	187 618 546					179 118 643

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2009-08-31	2008-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	171 068 546	170 721 046
Inköp	0	347 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 068 546	171 068 546
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 625 864	-6 777 067
Årets avskrivningar	-874 039	-848 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 499 903	-7 625 864
Mark		
Ingående värde mark	16 550 000	16 550 000
Utgående värde mark	16 550 000	16 550 000
Utgående redovisat värde	179 118 643	179 992 682
Taxeringsvärden byggnader	151 820 000	146 016 000
Taxeringsvärden mark	85 184 000	73 440 000
	237 004 000	219 456 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår: 1995-96

7 Maskiner och inventarier

	Anskaffnings- värde	Akkumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R Bokfört värde 2009-08-31
Kopiator	23 125	-18 500	-4 625	2004-2008	0

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2009-08-31	2008-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	23 125	23 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 125	23 125
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 125	-18 500
Årets avskrivningar	0	-4 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 125	-23 125
Utgående redovisat värde	0	0

8 Andelar

	2009-08-31	2008-08-31
Andel HSB	500	500

9 Bunden placering - långfristig

Föreningen har placerat nedstående belopp hos Provinsbanken.

	2009-08-31	2008-08-31
Löptid 2007-11-26--2009-11-26 Räntesats 4,10%	0	10 000 000

10 Övriga kortfristiga fordringar

	2009-08-31	2008-08-31
Avräkning skatter, skattekonto	142 319	138 840

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-08-31	2008-08-31
Beräknad kommunal avgift	125 101	118 000
Förutbetald försäkring	27 614	26 190
Förutbetald kabel-TV	4 205	9 447
Upplupna ränteintäkter	763 956	427 002
	920 876	580 639

12 Bunden placering - kortfristig

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos Provinsbanken och Nordea

	2009-08-31	2008-08-31
Provinsbanken räntesats 4,10 % bundet till 2009-11-26	10 000 000	0
Nordea räntesats 2,50 % bundet till 2009-08-31	1 012 569	0
HSB Malmö	0	2 000 000
	11 012 569	2 000 000

13 Bank

	2009-08-31	2008-08-31
Företagskonto i Provinsbanken 0,5 % ränta	5 068 957	2 944 606

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- underhåll	Fond - yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 983 707	4 875 800	17 022 518	25 064 351	559 160
Disp. efter stämmobeslut			926 602	-367 442	-559 160
Korrigerings				1	
Årets resultat					819 646
Belopp vid årets utgång	26 983 707	4 875 800	17 949 120	24 696 910	819 646

15 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
Swedbank Hypotek	3,55 %	19 913 519	2009-12-17	97 686
Swedbank Hypotek	1,60 %	30 413 167	2010-04-01	30 420
Swedbank Hypotek	6,59 %	20 256 284	2012-03-09	29 428
Swedbank Hypotek	3,84 %	30 135 623	2013-03-10	97 567
Swedbank Hypotek	4,37 %	20 256 284	2016-12-20	29 428
		120 974 877		284 529

Total skuld till kreditinstitut är 120 974 877 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 120 690 348 kronor och en kortfristig skuld på 284 529 kronor.

Beräknad amortering de kommande fem åren är 284 529 kronor per år.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 552 232 kronor.

16 Övriga kortfristiga skulder

	2009-08-31	2008-08-31
Personalens källskatt aug	3 300	2 550
Lagstadgade arbetsgivaravgifter aug	3 456	2 755
Övriga kortfristiga skulder	0	3 275
	6 756	8 580


17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

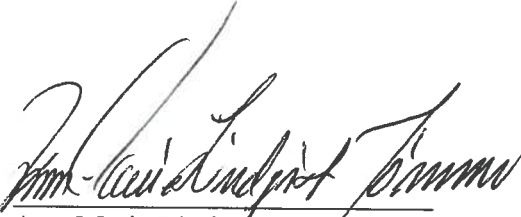
	2009-08-31	2008-08-31
Upplupna styrelsearvode	123 000	120 900
Upplupna revisionsarvode	24 600	24 180
Upplupet arvode valberedning	5 400	5 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	37 846	48 786
Upplupen extern revisor	10 063	9 600
Upplupen administrativ förvaltning	67 189	0
Upplupen elkostnad	9 801	9 330
Upplupen renhållningskostnad	0	6 708
Upplupna räntekostnader	523 822	592 489
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	0	1 538
	801 721	818 931

18 Ansvarsförbindelse

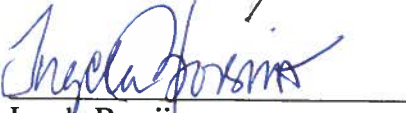
Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.


Limhamn den 19/10 2009

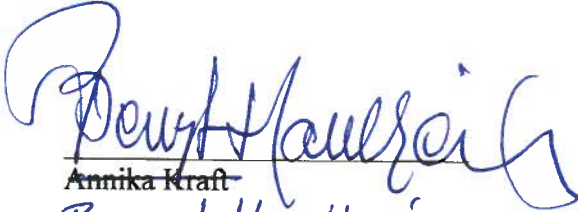

Nils-Erik Sköld


Ann-Marie Lindqvist-Jönsson


Christel Nielsen


Ingela Borsiih



Uffe Nielsen

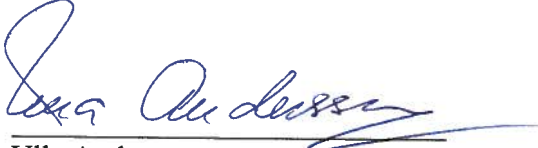

~~Annika Kraft~~
Bengt Houltzen

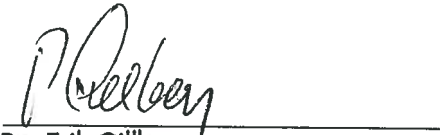

Bo Westerlund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .


Britta Borin
Revisor


Ulla Andersson
Revisor


Per-Erik Gillborg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB BRF VINDROSEN I LIMHAMN
Org.nr 716439-6389

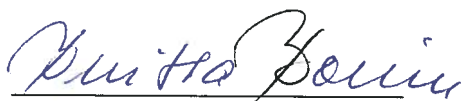
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF VINDROSEN I LIMHAMN för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 årsredovisningslagens 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.

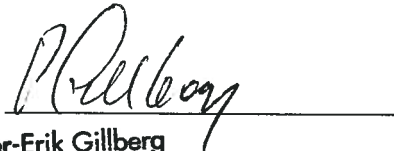
Malmö den



Britta Borin
Revisor



Ulla Andersson
Revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.