

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 88 Pedalen i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 263 087 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 462 576 kr.

Årsavgifterna höjdes inte under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 656,51 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Tre år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	657	623	625
Låneskuld kr/kvm	9 967	8 101	0
Likvida medel	3 185	3 953	942
Soliditet	58,8%	63,7%	59,1%
Årets resultat	263	543	574
Eget kapital	190 048	189 785	71 711
varav underhållsfond	917	459	0
Utfört underhåll	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 166 484 000 kr varav byggnadsvärdet är 141 840 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2005-2007.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 13 106,5 kvm	1 rok	12
	2 rok	32
	3 rok	58
	4 rok	52
	5 rok	2
Summa bostadslägenheter		<u>156</u>
Garage		119

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB.

Underhåll av fastigheten

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 917 400 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 468 000 kr till underhållsfonden enligt ekonomisk plan.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 241.

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Charlotte Hising	ordförande
Mathias Berg	vice ordförande
Fredrik Östling	sekreterare
Solmaz Fadai Vikström	ledamot
Sophia Resman	ledamot
Lena Holmqvist	ledamot
Tomas Eriksson	utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Rolf Söderlund	
Aktar M Zaman	
Christoffer Ekstrand	
Anders Schütt	utsedd av HSB Uppsala

Revisorer

Revisorer är Anna Förss med Ingrid von Schéele som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Nicklas Bergman, Anders Lundin, Tim Björklund och Carina Forslund med Nicklas Bergman som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 maj 2008.
Styrelsen har sedan tillsättningen i maj hållit 8 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats.
För städning har Städab AB anlåtats.

Administration

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom vicevärden Roland Lundstedt tom september månad 2008. Från och med september har Anna Hedman, HSB Uppsala, varit vicevärd.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsledare har under året varit Aktar M Zaman.

Valberedningen och delar av styrelsen har deltagit i diverse HSB-kurser passande för styrelse- samt valberedningsarbete.

Övrigt

Under året har föreningen köpt in utemöbler för gemensamt bruk. Styrelsen har sett över och åtgärdat flera frågor rörande tvättstugorna, bland annat inköp av persienner.
Insynsskyddande film har satts upp i allmänna utrymmen och i källarförråd. Styrelsen har, under verksamhetsåret, tillsammans med byggherren och en oberoende besiktningsman genomfört en garantibesiktning för etapp 1 inför garantibesiktningens utgång. Styrelsen har även gjort en översyn av serviceavtal.

Styrelsen har under året utsett arbetsgrupper som fördjupat sig i frågor som till exempel stadgeändringar och ordningsföreskrifter. Ett systematiskt brandskyddsarbete har också påbörjats.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2008-12-31	199 489
Årets resultat	<u>263 087</u>
Att disponera	462 576

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	468 000
Ansamlad förlust	<u>-5 424</u>
	462 576

RESULTATRÄKNING	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Nettoomsättning	1	9 654 881	6 026 415
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 3 524 953	- 2 244 191
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 86 840	- 0
Avskrivningar	4	- 656 061	- 0
Rörelseresultat		5 387 027	3 782 225
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	81 724	82 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 6 049 007	- 3 789 352
Räntebidrag		843 342	467 106
Resultat efter finansiella poster		263 087	542 932
Årets resultat		263 087	542 932

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	283 122 426	0
Mark	4	36 460 000	0
Pågående nyanläggningar		0	12 080
		<u>319 582 426</u>	<u>12 080</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		319 582 926	12 580
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		3 185 360	3 952 984
Kundfordringar	6	12 780	5 399
Övriga kortfristiga fordringar		62 500	293 666 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	282 648	207 781
		<u>3 543 288</u>	<u>297 832 213</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 543 288	297 832 213
Summa tillgångar		323 126 214	297 844 793

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		160 570 491	160 570 491
Upplåtelseavgifter		28 097 500	28 097 500
Fond för yttre underhåll		917 400	458 700
		<u>189 585 391</u>	<u>189 126 691</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		199 489	115 257
Årets resultat		263 087	542 932
		<u>462 576</u>	<u>658 189</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	190 047 967	189 784 880
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>130 156 000</u>	<u>105 695 730</u>
		130 156 000	105 695 730
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	476 000	476 000
Leverantörsskulder		291 381	470 632
Skatteskulder		86 840	0
Momsskulder		2 400	0
Övriga skulder	10	150	964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>2 065 476</u>	<u>1 416 587</u>
		2 922 247	2 364 183
Summa skulder och eget kapital		323 126 214	297 844 793
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		131 410 000	131 410 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 1 januari med en "Kommunal fastighetsavgift" med 1 200 kr/bostad. Fastighetsskatt på bostäder utgår dock inte under de första fem åren och därefter följer fem år med halv fastighetsskatt. För lokaler gäller däremot 1 % av taxeringsvärdet från och med år 1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 99 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 467 193 kr, en minskning med 81 724 kr jämfört med föregående år. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

till styrelsen	40 395	24 665
till föreningsvald revisor	2 050	0
löner och andra ersättningar	13 055	0
sociala kostnader	17 887	6 952
summa	73 387	31 617

	2008-01-01	2007-01-01
Not 1 Nettoomsättning	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Årsavgifter bostäder	8 604 828	5 541 234
Årsavgiftbortfall	0	-112 473
Hysesintäkter garage	993 300	634 900
Hysesbortfall garage	-25 200	-46 200
Hysesintäkter p-platser	9 600	0
Överlåtelseavgift	20 305	2 016
Pantförskrivningsavgift	11 821	4 836
Övriga intäkter	40 227	2 102
	9 654 881	6 026 415

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	239 540	253 524
Serviceavtal	31 600	5 979
Entreprenadstäd	413 246	210 405
Besiktningkostnader	8 375	7 750
Snörenhållning	5 656	35 539
Förbrukningsmaterial	14 094	15 712
Reparationer	94 962	28 976
Elavgifter	413 686	170 802
Uppvärmning	1 136 710	717 613
Vatten och avlopp	302 423	136 813
Sophämtning	223 315	131 669
Fastighetsförsäkringar	67 866	64 814
Kabel-TV, bredband m.m.	105 658	158 042
Styrelsearvode	40 395	24 665
Revisionsarvode	11 551	8 421
Övriga arvoden	12 555	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	111 660	71 841
Vicevärdstjänster enl avtal	150 960	148 000
Studie- och fritidsverksamhet	7 069	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	47 100	31 400
Löner och andra ersättningar	500	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 887	6 952
Övriga driftkostnader	68 145	13 774
	<u>3 524 953</u>	<u>2 244 191</u>
	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	80 643	81 145
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	1 081	419
Övriga ränteintäkter	0	1 390
	<u>81 724</u>	<u>82 954</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2008-12-31	2007-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	283 778 487	0
Ingående avskrivningar på byggnader	0	0
Årets avskrivningar, byggnader	-656 061	0
Bokförda värden byggnader	283 122 426	0
Mark	36 460 000	0
Utgående planenligt restvärde fastigheter	319 582 426	0
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	141 840 000	80 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	24 644 000	20 800 000
Not 5 Finansiella anläggningstillgångar	2008-12-31	2007-12-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 6 Kundfordringar	2008-12-31	2007-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	700	5 399
Kundfordringar	12 080	0
	<u>12 780</u>	<u>5 399</u>
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	26 926
Sophämningskostnader	0	12 301
Försäkringspremier	67 866	67 866
Förvaltningsavtal	0	42 738
Upplupna räntebidrag	184 885	32 450
Övrigt upplupet och förutbetalt	29 897	25 500
	<u>282 648</u>	<u>207 781</u>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Disposition	Räkenskap	
	Belopp vid enl	s- årets	Belopp vid
	årets ingång	stämmobeslut	resultat
			årets utgång
Insatser	160 570 491		160 570 491
Upplåtelseavgifter	28 097 500		28 097 500
Underhållsfond	458 700	458 700	917 400
Balanserat resultat	115 257	84 232	199 489
Redovisat resultat	542 932	-542 932	263 087
	<u>189 784 880</u>		<u>190 047 967</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,71%	Rörligt	44 468 000
Swedbank	4,37%	Rörligt	50 938 000
Swedbank	5,67%	2009-01-15	35 226 000
Summa			<u>130 632 000</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			476 000
Summa			<u>130 156 000</u>

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	150	964
	<u>150</u>	<u>964</u>

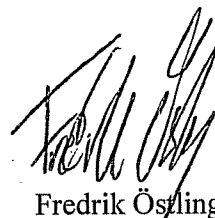

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Löner och arvoden	29 930	21 445
Arbetsgivaravgifter	9 404	6 952
Reparationskostnader	3 721	4 184
Arvode BoRevision AB	9 501	8 421
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	21 325
Elavgifter	36 101	0
Uppvärmningskostnader	93 886	0
Sophämningskostnader	0	4 680
Förutbetalda hyror och avgifter	698 470	633 562
Upplupna räntekostnader	1 128 910	710 573
Övrigt upplupet och förutbetalt	55 553	5 445
	<u>2 065 476</u>	<u>1 416 587</u>

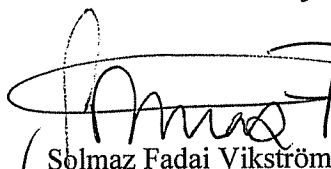
Uppsala 2009-



Charlotte Hising



Fredrik Östling



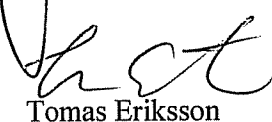
Solmaz Fadai Vikström



Sophia Resman




Lena Holmqvist



Tomas Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-04-02



Anna Forss
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala
Organisationsnummer 769611-7527


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening 88 Pedalen i Uppsala för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2009-04-02


Anna Forss
Av föreningen vald revisor


Lena Strömbäck
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund