



brf Cellon i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Cellon i Uddevalla, org.nr. 758500-0644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01--2010-06-30, föreningens 45:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2009 med 31 närvarande medlemmar.

Verksamheten

Föreningens fastigheter Uddevalla Cellon 3, Violinen 1, Pianot 1 och Dragspelet 1 färdigställdes 1965-66.

På fastigheterna finns radhus med tillsammans 56 lägenheter med adresserna Violinvägen 14 - 44 jämna nummer, samt 5 - 83 udda nummer samt garage.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	4 r o k	40 st	4 140 m ²
	5 r o k	16 st	1 824 m ²
		<hr/>	<hr/>
		56 st	5 964 m ²
	Lokaler	1 st	8 m ²
	Garage	44 st	
	P-Platser	62 st	

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl SFS 1991:1273 har skett 2008-03-25--26 med godkänt resultat.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Resultat och ställning

	2009-07-01	2008-07-01	2007-07-01	2006-07-01	2005-07-01
	2010-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2007-06-30	2006-06-30
Nettoomsättning tkr	2 671	2 576	2 505	2 511	2 512
Rörelseresultat tkr	166	133	295	47	748
Resultat efter finansiella poster tkr	161	120	259	-10	652
Balansomslutning tkr	5 006	4 878	4 685	4 893	4 939
Avgifts- & hyresbortfall %	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,4%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	430	413	401	401	401

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Slutgiltigt byte av ingående kallvattenledning i hus E.
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp i den gemensamma tvättstugan.
Byte av stuprör, hängrännor och diverse utkastkorgar.
Omfattande dräneringsgrävning på gräsytor vid hus C och F.

Aktiviteter

Höstfest 7:e september där 64 vuxna och 31 barn deltog.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.
Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen och suppleanter

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Inge Alfredsson	ordförande
	Johan Berndtson	vice ordförande
	Bettina Österholm	sekreterare
	Per Kjellson	
	Jan-Olof Eriksson	utsedd av HSB Norra Bohuslän
<i>Suppleanter:</i>	Ingela Filipsson	
	Per-Olof Aronsson	
	Sofia Bohm	utsedd av HSB Norra Bohuslän

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inge Alfredsson, Bettina Österholm, samt suppleanten Per-Olof Aronsson.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter alternativt Inge Alfredsson, Per-Olof Aronsson, Johan Berndtson och Per Kjellson, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Per-Olof Aronsson.

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare.

Revisor

Revisorer har varit Lilli Gustavsson med Jörgen Andersson som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Inge Alfredsson med Per-Olof Aronsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Sandberg (sammankallande), samt Lotta Nirborn och Mattias Fernheim.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

I våra nu 45-åriga fastigheter måste det tagas ett beslut om ett stambyte vilket bör stå högt på föreningens agenda. Ventilation och elsystem bör också ingå.

Omfattande dräneringsgrävning vid garagen Pianovägen (båda sidor) är också investeringar som bör komma till stånd.

Har även framkommit höga fuktskador i hus A nere i markplan vid Gillestugan. Måste nog komma till ett dräneringsarbete även där.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr om 2009-07-01 med 4%. Enligt budget för 2010/11 behöver avgiften höjas med 2,3%, vilket styrelsen beslutat genomföra 2010-07-01. Årsavgiften uppgår därefter till 440/m² inkl uppvärmning och varmvatten. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 75 kr/m².

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	620 085
Årets resultat	159 957
	<hr/>
	780 042

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	469 000	enligt antagen underhållsplan
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-439 643	avseende årets underhållskostnader
Balanserad vinst	750 685	
	<hr/>	
	780 042	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2009-07-01 - 2010-06-30	2008-07-01 - 2009-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 671 135	2 576 148
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 507 934	-1 529 504
Underhåll	Not 3	-439 643	-278 157
Fastighetsskatt/-avgift		-238 082	-318 947
Avskrivningar	Not 4	-319 325	-316 325
		<u>-2 504 984</u>	<u>-2 442 933</u>
Rörelseresultat		166 152	133 215
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 958	11 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-8 375	-24 242
		<u>-5 417</u>	<u>-13 097</u>
Resultat efter finansiella poster		160 735	120 119
Inkomstskatt		-778	-3 121
Årets resultat		159 957	116 998

Balansräkning

2010-06-30

2009-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 375 167	3 691 492
Maskiner och inventarier	Not 8	12 000	0
		<u>3 387 167</u>	<u>3 691 492</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Norra Bohuslän		500	500
--------------------------	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar **3 387 667** **3 691 992**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 9	300	300
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän		1 595 323	1 162 723
Förutbet kostn/Upplupna intäkter	Not 10	22 329	22 988
		<u>1 617 952</u>	<u>1 186 011</u>

Summa omsättningstillgångar **1 617 952** **1 186 011**

SUMMA TILLGÅNGAR **5 005 619** **4 878 003**

Balansräkning

2010-06-30

2009-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	1 077 680	1 077 680
Fond för yttre underhåll	1 861 535	1 688 692
	<u>2 939 215</u>	<u>2 766 372</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	620 085	675 931
Årets resultat	159 957	116 998
	<u>780 042</u>	<u>792 928</u>

Summa eget kapital

3 719 257

3 559 300

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	600 000	600 000
-----------------------------	--------	---------	---------

Kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll	Not 13	120 893	107 611
Leverantörsskulder		186 274	131 297
Skatteskulder		105 506	208 630
Övriga skulder	Not 14	13 435	12 933
Upplupna kostn/Förutbet intäkter	Not 15	260 254	258 232
		<u>686 361</u>	<u>718 703</u>

Summa skulder

1 286 361

1 318 703

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

5 005 619

4 878 003

Poster inom linjen

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	2 700 000	2 700 000
Egna panter	4 207 000	4 207 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	4 424	4 435
---------	-------	-------

Kassaflödesanalys

2010-06-30

2009-06-30

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	160 735	120 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	319 325	316 325
	<u>480 060</u>	<u>436 444</u>
Årets inkomstskatt	-778	-3 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	479 282	433 323
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	660	7 666
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-32 341	76 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	447 600	517 016

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastighet	0	-236 486
Förvärv(-)/Försäljning(+) av inventarier	-15 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000	-236 486

Finansieringsverksamhet

Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0

Årets kassaflöde	432 600	280 530
Likvida medel vid årets början	1 162 723	882 192
Likvida medel vid årets slut	1 595 323	1 162 723

2009-07-01 -
2010-06-30

2008-07-01 -
2009-06-30

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not.

Avskrivningar på anläggningstillgångar sker enligt följande principer:

Byggnader	4 procent/år
Om- och tillbyggnader	5-20 år
Markanläggningar	15 år
Inventarier	5 år

Fordringar

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

Reservering för framtida underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för ränteutgifter och övriga kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr (0 tkr).

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	23 700	23 250
Vicevärdsarvode	16 500	15 000
Föreningsvald revisor	660	660
Sociala kostnader	11 388	10 677
	<u>52 248</u>	<u>49 587</u>

Anställda

Löner och ersättningar	214 189	189 792
Pensionskostnader	6 254	7 833
Sociala kostnader	62 240	54 583
	<u>282 683</u>	<u>252 209</u>

Övr ersättningar till styrelse och anställda

Bilersättning	4 378	4 799
Telefonersättning	660	660
	<u>5 038</u>	<u>5 459</u>

<i>Totalt</i>	339 968	307 254
---------------	---------	---------

Ovanstående belopp redovisas bland driftskostnader, se not 2 nedan.

<i>Medelantal anställda (årsarbetare):</i>	Kvinnor	0,0	0,0
	Män	0,8	0,8

Tilläggsupplysningar

2009-07-01 -
2010-06-30

2008-07-01 -
2009-06-30

Noter

Not 1	Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder		2 563 356	2 464 272
Hyror lokaler		2 112	2 112
Hyror garage/p-platser		130 215	129 990
El		1 632	1 632
Tvättstugeavgifter		2 068	7 363
Övriga intäkter		6	8
		<hr/> 2 699 389	<hr/> 2 605 377
Avsättn till fond för inre underhåll		-14 854	-14 854
Hysesbortfall garage/p-platser		-13 400	-14 375
		<hr/> 2 671 135	<hr/> 2 576 148
Not 2	Driftskostnader		
<i>Fastighetsskötsel och städ</i>			
Material, verktyg, reparationer maskiner		16 974	34 268
OVK/Expansionskärl/Energideklaration		0	25 594
Snörenhållning		27 167	2 100
		<hr/> 44 141	<hr/> 61 962
 <i>Reparationer</i>			
Byggnad invändigt		9 732	17 647
Reparation värme-/ventilationsanläggning		2 435	11 970
Tvättstuga		337	5 093
Huskropp utvändigt		3 175	8 830
Markytor		15 922	312
Garage & p-platser		608	3 500
Hyseslägenhet		4 026	0
		<hr/> 36 235	<hr/> 47 352
 <i>Taxebundna kostnader</i>			
El		78 941	70 194
Fjärrvärme		463 253	431 342
Vatten		184 706	212 786
Sophämtning och övrig renhållning		89 042	79 296
		<hr/> 815 942	<hr/> 793 618
 <i>Övriga driftskostnader</i>			
Fastighetsförsäkring		40 667	39 667
Utryckning & bevakning		821	754
Kabel-TV		57 136	56 384
		<hr/> 98 624	<hr/> 96 806
 <i>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</i>			
Kreditupplysning och försäljningskostnad		0	150
Kontorsmateriel och trycksaker		2 456	541
Telefon och porto		5 835	4 918
Stämman, styrelsemöte & resekostnad		2 346	1 346
Administrativ förvaltning		116 025	111 011
Övriga förvaltningskostnader		6 468	7 462
Revisionsarvoden, BoRevision		7 013	6 356
Medlems- och föreningsavgifter		21 300	19 900
Medlemsaktiviteter		6 899	0
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		339 968	307 254

Tilläggsupplysningar	2009-07-01 - 2010-06-30	2008-07-01 - 2009-06-30
Arbetsmarknadsförsäkring, FORA	-274	2 673
Uttagsbeskattning på fastighetstjänster i egen regi	0	63 937
Övriga personalkostnader	3 192	1 605
Övriga kostnader	1 765	2 613
	<u>512 993</u>	<u>529 766</u>
Totalt	1 507 934	1 529 504
Not 3 Underhåll		
Byggnad invändigt	7 614	123 679
Underhåll värme-/ventilationsanläggning	0	11 087
Tvättstuga	89 748	0
Huskropp utvändigt	231 962	119 702
Markytor	110 319	18 391
Garage & p-platser	0	5 298
	<u>439 643</u>	<u>278 157</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	202 000	202 000
Om/tillbyggnad bostäder	50 000	50 000
Om/tillbyggnad garage	2 425	2 425
Biluppställningsplats	46 100	46 100
Markanläggning övrigt	15 800	15 800
Traktor	3 000	0
	<u>319 325</u>	<u>316 325</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän	2 958	11 133
Övriga finansiella intäkter	0	12
	<u>2 958</u>	<u>11 145</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostn fastighetslån	8 218	24 113
Övriga finansiella kostnader	157	129
	<u>8 375</u>	<u>24 242</u>

Tilläggsupplysningar

2010-06-30

2009-06-30

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	<i>Ingående anskaffnings- värde</i>	<i>Årets investering</i>	<i>Årets avyttring</i>	<i>Ingående avskrivning/ nedskrivning</i>	<i>Försäljning/ utrangering</i>	<i>Årets avskrivning/ nedskrivning</i>	<i>Utgående planenligt restvärde</i>
<i>Byggnader</i>	5 042 553	-	-	-2 889 202	-	-202 000	1 951 351
<i>Om/tillbyggn bostäder</i>	3 300 000	-	-	-2 900 000	-	-50 000	350 000
<i>Om/tillbyggn garage</i>	12 125	-	-	-4 850	-	-2 425	4 850
<i>Om/tillbyggn värmeanläggning</i>	73 790	-	-	-73 790	-	-	-
<i>Mark</i>	356 747	-	-	-	-	-	356 747
<i>Biluppställnings- plats</i>	758 300	-	-	-204 867	-	-46 100	507 333
<i>Markanläggning övrigt</i>	236 486	-	-	-15 800	-	-15 800	204 886

Sammantaget bokfört värde byggnader och mark

3 375 167

Fastighetens taxeringsvärde 2010 uppgår till tkr 31 573. Värdeår är 1966.

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt innev år</i>	<i>Totalt föreg år</i>
Bostäder/småhus	17 840	13 219	31 059	31 059
Lokaler	413	101	514	568
	<u>18 253</u>	<u>13 320</u>	<u>31 573</u>	<u>31 627</u>

Not 8 Maskiner och inventarier

	<i>Ingående anskaffnings- värde</i>	<i>Årets investering</i>	<i>Årets avyttring</i>	<i>Ingående avskrivning/ nedskrivning</i>	<i>Försäljning/ utrangering</i>	<i>Årets avskrivning/ nedskrivning</i>	<i>Utgående planenligt restvärde</i>
<i>Maskiner/ inventarier</i>	212 805	-	-	-212 805	-	-	-
<i>Traktorer</i>	-	15 000	-	-	-	-3 000	12 000

Sammantaget bokfört värde maskiner och inventarier

12 000

Not 9 Övriga fordringar

Stående förskott 300 300

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	TryggHansa	20 829	19 837
	Securitas	420	401
Upplupna ränteintäkter		1 079	2 750
		<u>22 329</u>	<u>22 988</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavg</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	1 077 680	0	1 688 692	675 931	116 998
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			172 843	-55 845	-116 998
Under året erlagda insatser		0			
Årets resultat					159 957
<i>Belopp vid årets slut</i>	<u>1 077 680</u>	<u>0</u>	<u>1 861 535</u>	<u>620 085</u>	<u>159 957</u>

FP

Tilläggsupplysningar

2010-06-30

2009-06-30

Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Swedbank	1,43%	2010-09-15	2010-09-15	600 000	600 000
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder				0	0
Summa långfristiga skulder				<u>600 000</u>	<u>600 000</u>

Årets amortering uppgick till 0 kr.
Beräknad årlig amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 600 tkr.

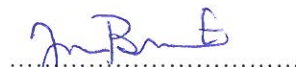
Not 13	Fond för inre underhåll			
Ingående balans, lägenhet			107 611	108 359
Årets avsättning, lägenhet			14 854	14 854
Uttag under året, lägenhet			-1 572	-15 602
			<u>120 893</u>	<u>107 611</u>

Not 14	Övriga skulder			
Källskatt			6 407	6 079
Lagstadgade sociala avgifter & särskild löneskatt			7 028	6 854
			<u>13 435</u>	<u>12 933</u>


Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Semesterlöner			31 721	29 218
Sociala avgifter			11 210	10 921
Räntekostnader			1 000	1 000
Förutbet hyror o avgifter			209 603	204 316
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkter	HSB Norra Bohuslän		0	6 370
	BoRevision		6 720	6 407
			<u>260 254</u>	<u>258 232</u>


Uddevalla 2010-09-28


Per-Olof Aronsson


Johan Berndtson

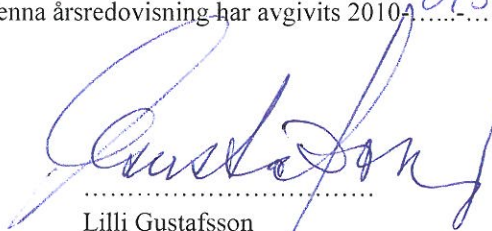

Bettina Österholm


Per Kjellson


Jan-Olof Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-09-30


Ingvar Albrektson


Lilli Gustafsson
Av föreningen vald revisor

av HSB Riksförbund
utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

HSB brf Cellon i Uddevalla, Orgnr 758500-0644

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Cellon i Uddevalla för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

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 enligt 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 underlag 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalande nedan.


Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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 årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla 2010-09-30

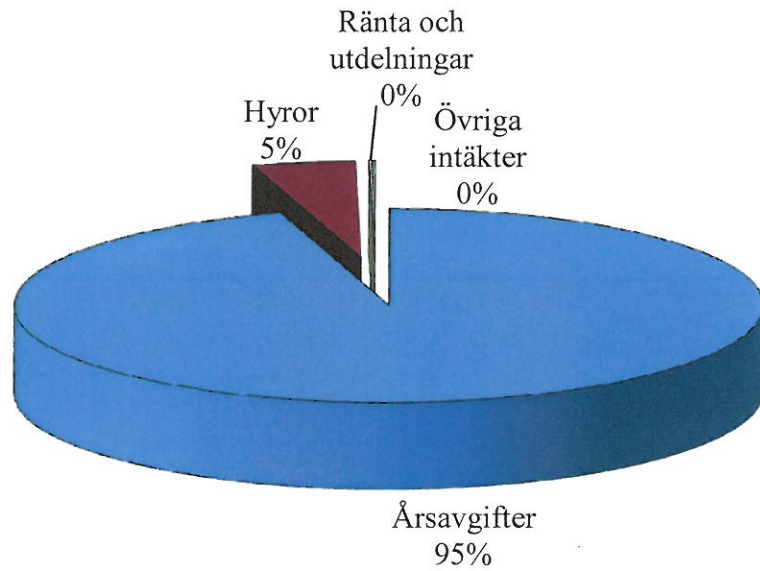


.....
Ingvar Albrekison
av HSB Riksförbund
utsedd revisor



.....
Lilli Gustafsson
Av föreningen vald revisor

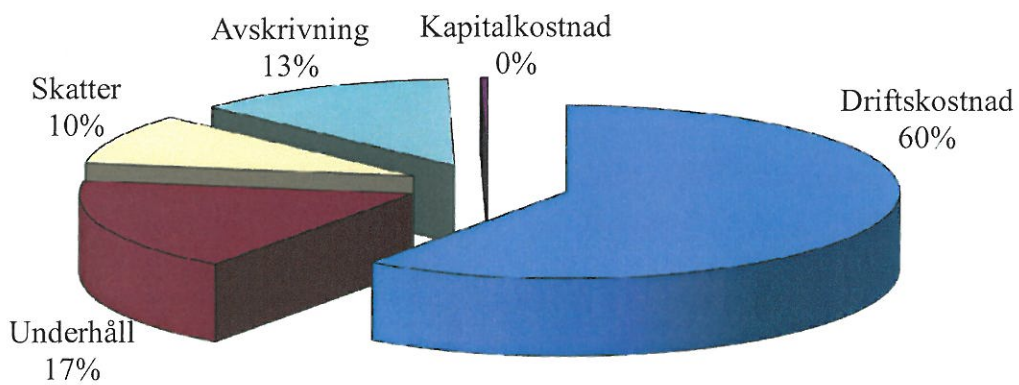
Intäktsfördelning



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	427	Ränta och utdelningar:	0
Hyror:	20	Övriga intäkter:	1

Kostnadsfördelning



Kostnader per kvadratmeter

Driftskostnader:	253	Avskrivningar:	54
Underhåll:	74	Kapitalkostnader:	1
Skatter:	40		

Total yta bostäder: 5 964 m²