



brf Cellon i Uddevalla

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Cellon i Uddevalla, org.nr. 758500-0644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30, föreningens 46:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2010 med 34 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 IF Skadeförsäkring AB med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterats 2011-04-06.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under våren 2011 och kommer slutföras hösten 2011.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl SFS 1991:1273 har skett 2008-03-25--26 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske hösten 2011.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Resultat och ställning

	2010-07-01	2009-07-01	2008-07-01	2007-07-01	2006-07-01
	2011-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2007-06-30
Nettoomsättning tkr	2 759	2 671	2 576	2 505	2 511
Rörelseresultat tkr	-299	166	133	295	47
Resultat efter finansiella poster tkr	-306	161	120	259	-10
Balansomslutning tkr	8 514	5 006	4 878	4 685	4 893
Avgifts- & hyresbortfall %	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	440	430	413	401	401

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Dräneringsgrävning och anläggande av spillvattenbrunnar vid befintliga garageanläggningar Pianovägen och Violinvägen.

Följande arbete pågår:

Dränering av hus A och B.

Byte av tappvattenledningar i samtliga fastigheter.

Stamreovering genom relining i föreningens samtliga fastigheter.

Samtliga pågående arbeten beräknas färdigställas under hösten 2011.

Aktiviteter

Höstfest 4:e september med ca 50 deltagare.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Under året har nio lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen och suppleanter

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Tobias Dahlgren	ordförande, avgått 2011-07-15
	Johan Berndtson	vice ordförande
	Lilli Gustafsson	sekreterare
	Per Kjellson	
	Mattias Fernheim	
<i>Suppleanter:</i>	Owe Lislerud	utsedd av HSB Norra Bohuslän
	Birgitta Sandberg	
	Per-Olof Aronsson	
	Sofia Bohm	utsedd av HSB Norra Bohuslän

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Berndtson, Per Kjellson, samt suppleanten Birgitta Sandberg. Fyllnadsval efter Tobias Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter alternativt Tobias Dahlgren, Per-Olof Aronsson, Lilli Gustafsson och Per Kjellson, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Per-Olof Aronsson.

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare.

Revisor

Revisorer har varit Kenneth Hansson med Jörgen Andersson som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Nilborn (sammankallande), samt Lars Pettersson och Mikael Sunnanqvist.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

På grund av dålig lukt från sopkärlen vid hus C och D och även vid hus E och F arbetas det med att ta fram ny uppställningsplats/hus för våra sopkärl.

Iordningställande av befintlig lekplats.

I framtiden ser vi troligen ett stort behov av att fortsätta dräneringsgrävningarna kring föreningens resterande fyra fastigheter.

Renovering och byte av el-installationer.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr om 2010-07-01 med 2,3%. Enligt budget för 2011/12 behöver avgiften höjas med 7%, vilket styrelsen beslutat genomföra 2011-07-01. Årsavgiften uppgår därefter till 471/m² inkl uppvärmning och varmvatten. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 85 kr/m².

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	750 685
Årets resultat	<u>-297 155</u>
	453 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	478 000	enligt antagen underhållsplan
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-824 705	avseende årets underhållskostnader
Balanserad vinst	<u>800 235</u>	
	453 530	

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

8

Resultaträkning		2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 758 642	2 671 135
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 675 837	-1 507 934
Underhåll	Not 3	-824 705	-439 643
Fastighetsskatt/-avgift		-238 082	-238 082
Avskrivningar	Not 4	-319 325	-319 325
		<u>-3 057 948</u>	<u>-2 504 984</u>
Rörelseresultat		-299 306	166 152
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 062	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-18 411	-8 375
		<u>-6 349</u>	<u>-5 417</u>
Resultat efter finansiella poster		-305 655	160 735
Inkomstskatt		8 500	-778
Årets resultat		-297 155	159 957

8

Balansräkning

2011-06-30

2010-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 058 842	3 375 167
Maskiner och inventarier	Not 8	9 000	12 000
Pågående arbeten	Not 9	2 923 278	0
		<u>5 991 120</u>	<u>3 387 167</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar **5 991 620** **3 387 667**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 10	8 800	300
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän		2 488 521	1 595 323
Förutbet kostn/Upplupna intäkter	Not 11	24 635	22 329
		<u>2 521 956</u>	<u>1 617 952</u>

Summa omsättningstillgångar **2 521 956** **1 617 952**

SUMMA TILLGÅNGAR **8 513 576** **5 005 619**

Balansräkning

2011-06-30

2010-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	1 077 680	1 077 680
Fond för yttre underhåll	1 890 892	1 861 535
	<u>2 968 572</u>	<u>2 939 215</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	750 685	620 085
Årets resultat	-297 155	159 957
	<u>453 530</u>	<u>780 042</u>

Summa eget kapital

3 422 102

3 719 257

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 583 748	600 000
-----------------------------	--------	-----------	---------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	66 252	0
Fond för inre underhåll	Not 14	129 447	120 893
Leverantörsskulder		1 947 726	186 274
Skatteskulder		50 989	105 506
Övriga skulder	Not 15	13 364	13 435
Upplupna kostn/Förutbet intäkter	Not 16	299 948	260 254
		<u>2 507 726</u>	<u>686 361</u>

Summa skulder

5 091 474

1 286 361

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

8 513 576

5 005 619

Poster inom linjen

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	6 907 000	6 907 000
Egna panter	0	4 207 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo	4 900	4 424
---------	-------	-------

Kassaflödesanalys

2011-06-30

2010-06-30

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-305 655	160 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	319 325	319 325
	13 670	480 060
Årets inkomstskatt	8 500	-778
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
<i>före förändring av rörelsekapital</i>	22 170	479 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-10 807	660
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 755 113	-32 341
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	1 766 475	447 600

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastighet	-2 923 278	0
Förvärv(-)/Försäljning(+) av inventarier	0	-15 000
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-2 923 278	-15 000

Finansieringsverksamhet

Upptagna lån	2 650 000	0
Amortering av skuld	-600 000	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	2 050 000	0

Årets kassaflöde	893 198	432 600
Likvida medel vid årets början	1 595 323	1 162 723
Likvida medel vid årets slut	2 488 521	1 595 323

2010-07-01 -
2011-06-30

2009-07-01 -
2010-06-30

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 kapitalintäkter som inte är hänförliga till föreningens fastighet. 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	29 650	23 700
Vicevärdsarvode	18 000	16 500
Föreningsvald revisor	600	660
Sociala kostnader	13 530	11 388
	<u>61 780</u>	<u>52 248</u>

Anställda

Löner och ersättningar	224 408	214 189
Pensionskostnader	6 467	6 254
Sociala kostnader	65 205	62 240
	<u>296 080</u>	<u>282 683</u>

Övr ersättningar till styrelse och anställda

Bilersättning	3 838	4 378
Telefonersättning	660	660
	<u>4 498</u>	<u>5 038</u>

<i>Totalt</i>	362 358	339 968
---------------	---------	---------

Ovanstående belopp redovisas bland driftskostnader, se not 2 nedan.

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

	2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
--	----------------------------	----------------------------

Noter

Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter bostäder	2 622 492	2 563 356
Hyror lokaler	2 112	2 112
Hyror garage/p-platser	152 255	130 215
El	1 632	1 632
Tvättstugeavgifter	0	2 068
Övriga intäkter	9 505	6
	2 787 996	2 699 389
Avsättn till fond för inre underhåll	-14 854	-14 854
Hysesbortfall garage/p-platser	-14 500	-13 400
	2 758 642	2 671 135
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och städ		
Material, verktyg, reparationer maskiner	42 541	16 974
Snörenhållning	27 755	27 167
	70 296	44 141
Reparationer		
Byggnad invändigt	36 603	9 732
Reparation värme-/ventilationsanläggning	1 790	2 435
Tvättstuga	3 849	337
Huskropp utvändigt	4 137	3 175
Markytor	12 237	15 922
Garage & p-platser	1 690	608
Hyseslägenhet	18 058	4 026
Övrigt	233	0
	78 597	36 235
Taxebundna kostnader		
El	80 174	78 941
Fjärrvärme	495 034	463 253
Vatten	217 223	184 706
Sophämtning och övrig renhållning	94 288	89 042
	886 719	815 942
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	36 225	40 667
Utryckning & bevakning	868	821
Kabel-TV	58 930	57 136
	96 022	98 624
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning och försäljningskostnad	3 088	0
Kontorsmateriel och trycksaker	3 517	2 456
Telefon och porto	7 437	5 835
Stämma, styrelsemöte & resekostnad	6 283	2 346
Administrativ förvaltning	117 715	116 025
Övriga förvaltningskostnader	3 739	6 468
Revisionsarvoden, BoRevision	7 261	7 013
Medlems- och föreningsavgifter	20 800	21 300
Medlemsaktiviteter	5 000	6 899
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	362 358	339 968

Tilläggsupplysningar	2010-07-01 - 2011-06-30	2009-07-01 - 2010-06-30
Arbetsmarknadsförsäkring, FORA	1 694	-274
Övriga personalkostnader	912	3 192
Övriga kostnader	4 398	1 765
	<u>544 203</u>	<u>512 993</u>
Totalt	1 675 837	1 507 934
Not 3 Underhåll		
Byggnad invändigt	22 930	7 614
Underhåll värme-/ventilationsanläggning	17 477	0
Tvättstuga	0	89 748
Huskropp utvändigt	0	231 962
Markytor	146 427	110 319
Garage & p-platser	637 811	0
Hyseslägenhet	60	0
	<u>824 705</u>	<u>439 643</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	3 000
	<u>319 325</u>	<u>319 325</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän	12 056	2 958
Övriga finansiella intäkter	6	0
	<u>12 062</u>	<u>2 958</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostn fastighetslån	18 280	8 218
Övriga finansiella kostnader	131	157
	<u>18 411</u>	<u>8 375</u>

4

Tilläggsupplysningar

2011-06-30

2010-06-30

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Uddevalla Cellon 3, Violinen 1, Pianot 1 och Dragspelet 1.

Byggnader

In- och utgående anskaffningsvärde ursprunglig byggnad	5 042 553	5 042 553
Ingående avskrivningar	-3 091 202	-2 889 202
Årets avskrivning	-202 000	-202 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 293 202	-3 091 202

Utgående planenligt restvärde ursprunglig byggnad 1 749 351 1 951 351

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	3 385 915	3 385 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 385 915	3 385 915
Ingående avskrivningar	-3 031 065	-2 978 640
Årets avskrivningar	-52 425	-52 425
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 083 490	-3 031 065

Utgående planenligt restvärde ombyggnader 302 425 354 850

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärde 356 747 356 747

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	994 786	994 786
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	994 786	994 786
Ingående avskrivningar	-282 567	-220 667
Årets avskrivningar	-61 900	-61 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-344 467	-282 567

Utgående planenligt restvärde markanläggningar 650 319 712 219

Utgående bokfört värde byggnader och mark 3 058 842 3 375 167

Fastighetens taxeringsvärde 2011 uppgår till tkr 31 573. Värdeår är 1966.

	Byggnader	Mark	Totalt innev år	Totalt föreg år
Bostäder/småhus	17 840	13 219	31 059	31 059
Lokaler	413	101	514	514
	18 253	13 320	31 573	31 573

Not 8 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	227 805	212 805
Årets anskaffningar	0	15 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 805	227 805
Ingående avskrivningar	-215 805	-212 805
Årets avskrivningar	-3 000	-3 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-218 805	-215 805

Utgående planenligt restvärde inventarier 9 000 12 000

Tilläggsupplysningar

2011-06-30

2010-06-30

Not 9 Pågående arbeten

Årets anskaffningar	Byte tappvattenrör	1 796 563	0
	Dränering	1 126 715	0
Utgående bokfört värde		2 923 278	0

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	8 500	0
Stående förskott	300	300
	8 800	300

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	Söderberg & Partner	15 395	20 829
	Securitas	448	420
Upplupna ränteintäkter		8 793	1 079
		24 635	22 329

Not 12 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	1 861 535	620 085	159 957
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			29 357	130 600	-159 957
Årets resultat					-297 155
Belopp vid årets slut	1 077 680	0	1 890 892	750 685	-297 155

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Lånets löptid</i>		
Swedbank				0	600 000
SEB	3,75%	2014-06-28	2014-06-28	2 650 000	0
				2 650 000	600 000
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder				-66 252	0
Summa långfristiga skulder				2 583 748	600 000

Årets amortering uppgick till 600 000 kr.

Beräknad årlig amortering de närmaste 5 åren är 66 tkr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2 319 tkr.

Not 14 Fond för inre underhåll

Ingående balans, lägenhet	120 893	107 611
Årets avsättning, lägenhet	14 854	14 854
Uttag under året, lägenhet	-6 300	-1 572
	129 447	120 893

Not 15 Övriga skulder

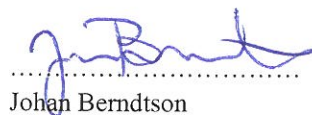
Källskatt	6 371	6 407
Lagstadgade sociala avgifter & särskild löneskatt	6 993	7 028
	13 364	13 435

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Semesterlöner	39 647	31 721
Sociala avgifter	14 111	11 210
Räntekostnader	4 417	1 000
Förutbet hyror o avgifter	234 517	209 603
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkter	BoRevision	7 256
	299 948	260 254

Uddevalla 2011-¹⁰⁻¹⁷.....


.....
Birgitta Sandberg


.....
Johan Berndtson



.....
Lilli Gustafsson


.....
Per Kjellson


.....
Mattias Fernheim


.....
Owe Lislerud

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-¹⁰⁻²⁰.....


.....
Ingvar Albrektson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Kenneth Hansson
Av föreningen vald 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 2010-07-01 - 2011-06-30.

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 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 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 2011-10-20

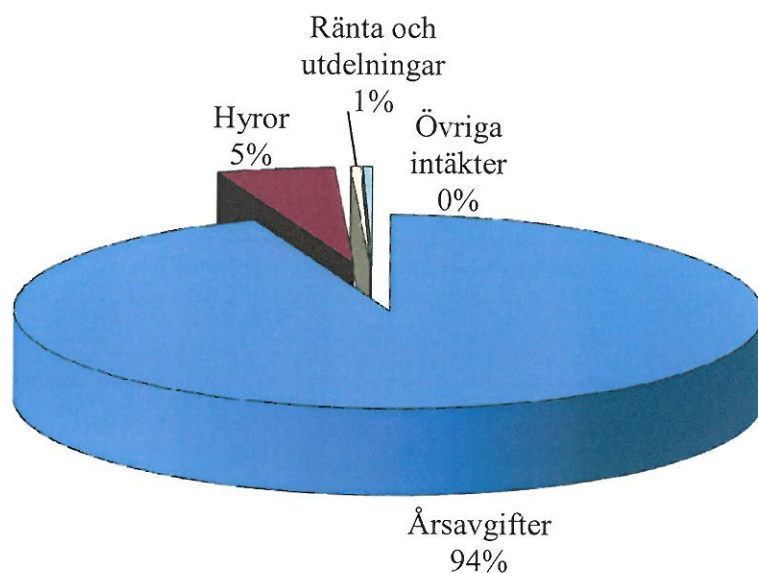


.....
Ingvar Albrektson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



.....
Kenneth Hansson
Av föreningen vald revisor

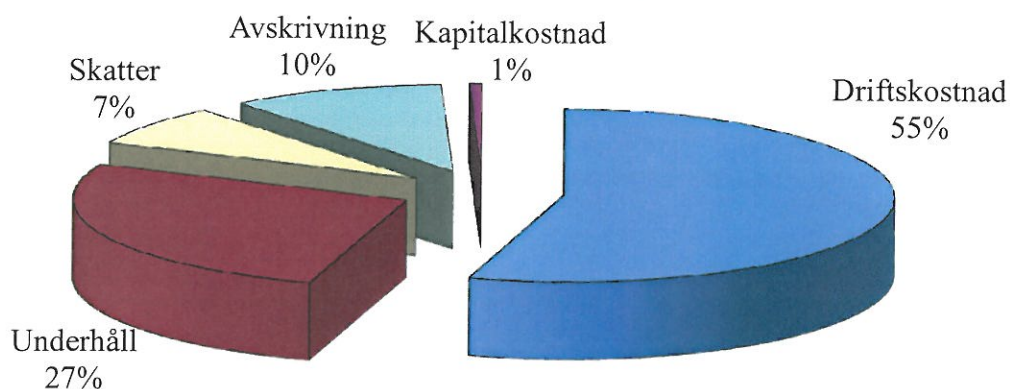
Intäktsfördelning



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	437	Ränta och utdelningar:	2
Hyror:	23	Övriga intäkter:	2

Kostnadsfördelning



Kostnader per kvadratmeter

Driftskostnader:	281	Avskrivningar:	54
Underhåll:	138	Kapitalkostnader:	3
Skatter:	38		

Total yta bostäder: 5 964 m²