

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2011



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDRA HAMNEN**



ORGANISATIONSNUMMER 716415-8961

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades och registrerades år 1988 och överlämnades av interimsstyrelsen vid ordinarie föreningsstämma 1995.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar tre fastigheter – Thule1, 2 och 3 – med adress Södra Smedjegatan 3-23 samt Södra Kungsgatan 2-40.

Föreningen har totalt 298 bostadslägenheter. Den sammanlagda lägenhetsytan utgör 24 285 kvm.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

12 lägenheter om 1 rum och kök
58 lägenheter om 2 rum och kök
149 lägenheter om 3 rum och kök
69 lägenheter om 4 rum och kök
10 lägenheter om 5 rum och kök

I fastigheterna finns 7 lokaler med en sammanlagd yta om 1 253 kvm. Vid årsskiftet var samtliga lokaler uthyrda.

Byggnaderna är försäkrade med fullvärdegaranti. Försäkringen regleras indexmässigt och omfattar bl a brand-, vattenlednings, maskin- inventarie – och ansvarighetsmoment.

Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2011 där det deltog 87 medlemmar.

Styrelse och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter:

Kjell Tengelin	ordförande
Börje Degerman	vice ordförande
Christer Ejderberg	ledamot
Göran Lindström	ledamot
Gunilla Rydsäter	sekreterare

Ersättare:

Lis-Mari Ljunggren
Rolf Kjäll

Vid nästa föreningsstämma utgår mandattiden för ordföranden Kjell Tengelin, ledamöterna Christer Ejderberg, Börje Degerman, Gunilla Rydsäter samt för ersättaren Rolf Kjäll.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer:

Sverker Hortlund	föreningsvald revisor
Hans Öystilä	aukt. revisor KPMG AB

Ersättare

Lena Hjelte

Valberedning;

Britta Fahlgren	sammankallande
Birgitta Lagerlöf	
Eric Ericsson	

Drift och underhåll

Löpande fastighetsskötsel och förvaltning handhas enligt avtal av följande entreprenörer, vilka alla har ansvarsförsäkring.

Administrativ och ekonomisk förvaltning	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr

Årsavgift och hyror

Årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna sänktes med 2 % 2005 och är därefter oförändrade.

Hyrorna för garage- och parkeringsplatser har varit oförändrade sedan år 1995.

Ekonomi

Nedan presenteras utfall och några utvalda nyckeltal för de fem senaste åren.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Ur resultaträkningen, tkr					
Rörelseintäkter	23 676	23 518	23 494	23 521	23 545
Rörelsekostnader	-14 551	-9 925	-9 217	-9 443	-8 982
Avskrivningar	-4 635	-4 544	-4 455	-4 368	-4 282
Finansnetto	-5 912	-6 289	-6 289	-8 322	-8 593
Nettoresultat	-1 422	2 759	3 534	1 388	1 688
Ur balansräkningen, tkr					
Omsättningsstillgångar	5 425	3 650	3 796	4 361	3 334
Andelar och långfristiga fordringar	668	685	701	722	746
Anläggningar	236 306	243 734	245 485	249 940	254 308
Summa tillgångar	242 400	248 069	249 982	255 023	258 388
Kortfristiga skulder	6 303	6 728	6 728	6 933	7 132
Ej räntebärande långfristiga skulder	81	79	78	78	76
Räntebärande långfristiga skulder	154 990	159 042	164 613	172 983	177 539
Yttre underhållsfond	14 247	13 834	12 869	12 595	11 624
Eget kapital exkl yttre underhållsfond	66 779	67 488	65 694	62 434	62 017
Summa skulder och eget kapital	242 400	247 171	249 982	255 023	258 388
Nyckeltal					
Soliditet	33,4%	32,8%	31,7%	29,4%	28,5%
Avgift per kvadratmeter lägenhetsyta	764 kr	764 kr	764 kr	764 kr	764 kr
Fjärrvärme/m ² total yta	53 kr	65 kr	60 kr	60 kr	60 kr
Elkostnad per kvadratmeter	72 kr	72 kr	71 kr	70 kr	83 kr
Vattenkostnad per kvadratmeter	27 kr	24 kr	24 kr	22 kr	22 kr

	2011	2010	2009	2008	2007
Driftskostnad/m ² (totala ytan i föreningen)	288 kr	316 kr	309 kr	311 kr	308 kr
Lånskuld/m ² (yta enbart bostäder)	6 480 kr	6 665 kr	6 900 kr	7 247 kr	7 434 kr
Räntekostnad/m ² (yta enbart bostäder)	263 kr	262 kr	261 kr	351 kr	358 kr

Definitioner

Soliditet	Föreningens egna kapital (består av medlemsinsatser, överskott som avsatts till dispositionsfond, balanserad vinst etc) jämförs med föreningens totala kapital (balansomslutningen). UHF ingår.
Avgift per kvm lägenhetsta Fjärrvärme- och elkostnad	Årsavgifter fördelade på sammanlagd lägenhetsyta delad på sammanlagd lägenhets- och lokalyt

Ordförande har ordet

År 2011

Vår ekonomi är fortsatt god vilket gett oss möjlighet att till fonden för yttre underhåll avsätta 1,8 milj. kr.

Föreningens banklån uppgår vid årets slut till sammanlagt 157 milj. kronor efter amorteringar på lånen under 2011 med 4,5 milj. kronor.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2012, utan låta dessa ligga kvar oförändrade för åttonde året i rad.

Föreningens plan för yttre underhåll har tyvärr inte kunnat fullföljas. Detta beroende på överbeläggning hos de företag som var aktuella att genomföra fasadmålning. Detta innebar att priserna blev så höga att vi beslöt avvakta till 2012. Förfrågningar är på gång. Under 2012 är planerna att vi får omfogat även husen I, L och M samt samt delar på hus J och K. Fasadmålning upphandlas för husen A och B dock ej ytorna mot varvsleden. Samt för hus F.

Bytet av ventilationsaggregaten har slutförts. Som oftast vid byte till nya anläggningar förekommer vissa barnsjukdomar. Dessa har under tiden avhjulpts och som vi nu ser det fungerar allt till vår belåtenhet. Detta har gjort att vi nu har en godkänd energideklaration.

Vi har upphandlat nytt låssystem, som börjar installeras slutet januari 2012.

Våra grönområden har underhållits på ett bra sätt. Vi tackar härmed alla de frivilliga medlemmar, som hjälper till med gräsklippning och skötsel av våra planteringar.

Föreningen har under året hållit öppet hus-möte där medlemmarna gavs tillfälle att ställa frågor och lämna synpunkter.

Luleå 2012-02-23

Kjell Tengelin
Ordförande

Förslag beträffande föreningens resultat

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	-1 421 531
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	6 726 264
Balanserat resultat	<u>35 580 387</u>
Totalt att disponera	40 885 120

Avsättning till yttre underhållsfond för framtida underhållskostnader	1 800 000
Balanseras i ny räkning	<u>39 085 120</u>
	40 885 120

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen under 2010	14 246 658
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll 2010	-6 726 264
Överföring till fonden enligt styrelsens förslag	<u>1 800 000</u>
Utgående saldo enligt styrelseförslaget	9 320 394

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden stämmer med fastställd budget.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Nettoomsättning	1	23 676 360	23 518 231
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-7 319 783	-8 040 550
Underhåll	3	-6 726 264	-1 387 490
Fastighetsskatt/avgift		-504 726	-497 366
Avskrivningar	4	-4 634 848	-4 544 090
		<u>-19 185 621</u>	<u>-14 469 496</u>
Rörelseresultat		4 490 740	9 048 735
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	5	39 558	40 476
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	46 163	22 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 997 991	-6 352 459
		<u>-5 912 270</u>	<u>-6 289 425</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 421 531	2 759 309
Resultat före skatt		-1 421 531	2 759 309
<i>Skatt</i>	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 421 531</u>	<u>2 759 309</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	217 910 484	222 545 332
Mark		18 395 831	18 395 831
Inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	0	2 792 452
		<u>236 306 315</u>	<u>243 733 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i SBC	12	6 000	6 000
Andra långfristiga fordringar		662 157	678 863
		<u>668 157</u>	<u>684 863</u>
Summa anläggningstillgångar		236 974 472	244 418 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar och hyresfordringar		6 856	0
Skattefordringar		311 038	373 705
Avräkning HSB Norr ek.f.		3 306 102	2 740 710
Övriga fordringar	13	299 922	19 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	333 080	121 260
		<u>4 256 999</u>	<u>3 255 036</u>
<i>Bank</i>		1 168 356	395 043
Summa omsättningstillgångar		5 425 355	3 650 079
S:A TILLGÅNGAR		242 399 827	248 068 557

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 719 250	31 495 000
Upplåtelseavgifter		900 750	0
Yttre underhållsfond		14 246 658	13 834 148
		<u>46 866 658</u>	<u>45 329 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 580 387	33 233 588
Årets resultat		-1 421 531	2 759 309
		<u>34 158 856</u>	<u>35 992 897</u>
Summa eget kapital		81 025 514	81 322 045
<i>Långfristiga skulder</i>	16	154 989 621	159 041 978
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		2 383 576	2 813 300
Depositioner		81 200	78 800
Leverantörsskulder		805 517	1 695 692
Fond för inre underhåll	17	181 032	192 058
Övriga skulder	18	80 979	58 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 852 388	2 865 794
		<u>6 384 692</u>	<u>7 704 534</u>
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 399 827	248 068 557
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		338 294 000	338 294 000
Varav i eget förvar		2 044 000	2 044 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 421 531	2 759 309
Avskrivningar	4 634 848	4 544 090
	<u>3 213 317</u>	<u>7 303 399</u>
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	3 213 317	7 303 399
Förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-436 570	355 857
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 319 842	898 851
Kassaflöde från löpande verksamheten	<u>1 456 905</u>	<u>8 558 108</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar	0	0
Omklassifiering från pågående arbete till underhåll	2 792 452	-2 792 452
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>2 792 452</u>	<u>-2 792 452</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning(-)/minskning(+) av finans.anläggningstillgångar	16 706	15 684
Försäljning lgh	1 125 000	0
Amortering av skuld	-4 052 357	-5 571 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-2 910 651</u>	<u>-5 555 626</u>
Årets kassaflöde	1 338 706	210 030
Likvida medel vid årets början*	<u>3 138 252</u>	<u>2 928 223</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 476 959</u>	<u>3 138 252</u>
Avräkning HSB Norr	3 306 102	2 740 710
Kassa	2 500	2 500
Bank	1 168 356	395 043
	<u>4 476 959</u>	<u>3 138 252</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att inbetalda förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, minskat med nedskrivningar samt beräknat restvärde. Byggnader avskrivs enligt en 50-årig annuitetsplan, baserad på två procents ränta.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas enligt BFNAR 2003:4 och det innebär att fonden redovisas under bundet eget kapital. För att erhålla jämförbarhet mellan åren har anpassningar gjorts i uppställningen av balans och resultaträkningen för föregående räkenskapsår. 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningen köper vicevärdstjänsten av HSB Norr.

2011

2010

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Förtroendevalda, andra arvoden och ersättningar

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	147 401	161 882
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner samt arvoden förutom styrelsen	19 800	24 330
Sociala kostnader	25 316	22 939
Pensionskostnader	450	450
	<hr/>	<hr/>
	194 467	211 101

Not 1 Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter	18 549 214	18 453 474
Hysesintäkter	2 236 507	2 446 622
Övriga intäkter	2 976 455	2 807 302
<i>Brutto</i>	<u>23 762 176</u>	<u>23 707 398</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-73 663	-32 790
Hysesbortfall	-6 270	-121 082
Rabatter/Avdrag	-5 883	-35 295
	<u>23 676 360</u>	<u>23 518 231</u>
Not 2 Drift	2011	2010
Fastighetsskötsel	1 147 439	1 419 265
Reparationer	503 446	918 004
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 825 438	1 832 660
Fjärrvärme	1 360 095	1 657 339
Vatten	681 447	621 880
Sophantering	600 120	586 398
Förvaltningskostnader	271 072	262 238
Kommunikation och media		
Datakommunikation	138 661	148 705
Kabel -TV	215 665	210 420
Övriga driftkostnader	377 052	168 396
Personalkostnader	199 349	215 245
	<u>7 319 783</u>	<u>8 040 550</u>
Not 3 Underhåll	2011	2010
Kylaggregat	137 871	34 531
Ventilation	6 439 339	61 174
Fasad renovering	26 680	798 468
Lekutrustning	122 373	493 317
	<u>6 726 264</u>	<u>1 387 490</u>
Not 4 Avskrivningar	2011	2010
Byggnader	4 634 848	4 544 090
	<u>4 634 848</u>	<u>4 544 090</u>
Not 5 Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	2011	2010
Anslutningslån	39 558	40 476
	<u>39 558</u>	<u>40 476</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande poster	2011	2010
Ränteintäkter transaktionskonto	44 636	17 447
Övriga räntor	1 527	5 110
	<u>46 163</u>	<u>22 557</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande poster	2011	2010

	Räntekostnader fastighetsanknutna lån	-5 994 617	-6 339 156
	Övriga finansiella kostnader	-3 374	-13 303
		-5 997 991	-6 352 459
Not 8	Statlig inkomstskatt	2011	2010
	Ränteintäkter transaktionskonto	0	17 447
	Kostnader för swap	-257 221	-645 338
	Övriga ränteintäkter	39 558	41 386
	Outnyttjat underskott från tidigare år	-54 913 356	-54 326 851
	Underlag för statlig inkomstskatt	-55 131 019	-54 913 356
	Statlig inkomstskatt 26,3%	0	0
Not 9	Byggnader	2011-12-31	2010-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	334 247 056	334 247 056
	Summa ackumulerade anskaffningsvärden	334 247 056	334 247 056
	<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	Nedskrivning av fastighet	-61 000 000	-61 000 000
	Summa ackumulerade nedskrivningar	-61 000 000	-61 000 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-50 701 723	-46 157 633
	Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 634 848	-4 544 090
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-55 336 571	-50 701 723
	Planenligt restvärde vid årets slut	217 910 484	222 545 332
	Taxeringsvärde byggnader	171 339 000	171 339 000
	Taxeringsvärde mark	47 683 000	47 683 000
Not 10	Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	908 396	908 396
	Summa ackumulerade anskaffningsvärden	908 396	908 396
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-908 396	-908 396
	Summa ackumulerade avskrivningar	-908 396	-908 396
	Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar	2011-12-31	2010-12-31
	Vid årets början	2 792 452	0
	Investeringar	0	2 792 452
	Omklassifiering till underhåll	-2 792 452	0
	Redovisat värde vid årets slut	0	2 792 452

Not 12	Finansiella anläggningstillgångar		2011-12-31	2010-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Andel i SCB		6 000	6 000
	Redovisat värde vid årets slut		6 000	6 000
	Vid årets början		678 863	694 547
	Amortering anslutningslån		-16 706	-15 684
	Redovisat värde vid årets slut		662 157	678 863
Not 13	Övriga fordringar		2011-12-31	2010-12-31
	Handkassa		2 500	2 500
	Skattekonto, skattefordran		297 422	16 862
			299 922	19 362
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2011-12-31	2010-12-31
	Upplupen elintäkt		230 936	40 638
	ComHem		31 588	48 747
	Bredband		50 228	31 875
	Trygg Hansa		20 328	0
			333 080	121 260
Not 15	Eget kapital			
		Insatser och upplåtelseavgift	Yttre underhållsfond	Bal. res
				Årets resultat
	UB, föregående år	31 495 000	13 834 148	33 233 588
	Upplåtelseavgift	900 750		2 759 309
	Försälj. lgh, grundinsatser	224 250		
	Vinstdisp. enl. stämmobeslut		412 510	2 346 799
	Årets resultat			-2 759 309
	Belopp vid årets slut	32 620 000	14 246 658	35 580 387
				-1 421 531
Not 16	Långfristiga skulder		2011-12-31	2010-12-31
		Ränte- konv.datum	Ränta	
	SHYP	2012-03-30	2,89%	38 458 944
	HABK	2011-02-28	5,06%	0
	SHYP	2011-03-01	2,84%	53 344 890
	NOBK	2012-03-01	4,22%	30 000 000
	SHYP	2012-12-03	3,61%	22 514 363
	SHYP	2013-03-01	4,44%	13 055 000
	Kortfristig del av långfristig skuld			-2 383 576
				154 989 621
				159 041 978
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		9 534 304	11 667 760
	Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		145 455 317	147 374 218
			154 989 621	159 041 978
Not 17	Fond för inre underhåll		2011-12-31	2010-12-31
	Vid årets början		192 058	194 286
	Uttag under året		-11 027	-2 228
	Vid årets utgång		181 032	192 058

Not 18 Övriga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Personalens källskatt	20 125	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 892	945
Momsskuld	50 962	53 360
Övriga kortfristiga skulder	0	4 584
	<hr/>	<hr/>
	80 979	58 889

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntor	577 643	421 851
Förutbetalda avgifter/hyror	1 942 552	2 017 090
KPMG	16 600	15 100
Upplupen el	180 476	218 663
Upplupen värme	135 117	193 090
	<hr/>	<hr/>
	2 852 388	2 865 794

Luleå 2012-.....-.....

Kjell Tengelin
Ordförande

Christer Ejderberg

Gunilla Rydsäter

Börje Degerman

Göran Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-.....-.....

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sverker Hortlund
Föreningsvald revisor