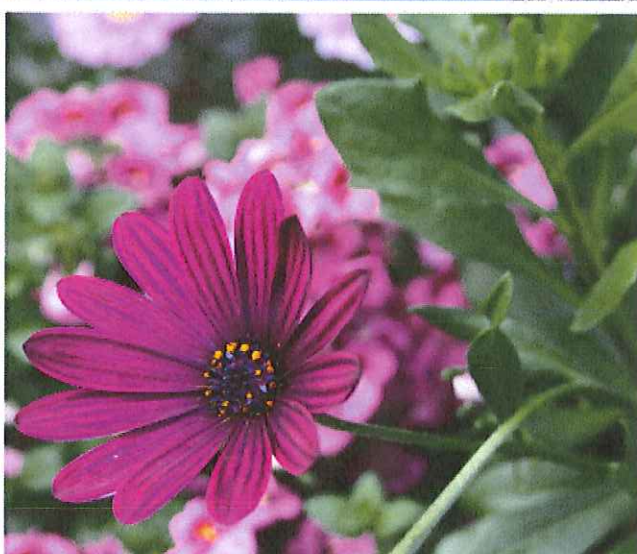




ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

föreningens 76:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningsfrågor

Styrelse från den 4 oktober

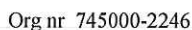
Ingegärd Florin	ordförande
Jonas Hansson	v ordförande
Rebecca Sundberg	sekreterare
Joakim Oveby	v sekreterare
Monica Larsdotter	ledamot utsedd av HSB Skåne
Yahoo Simin Kakamami	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är

Jonas Hansson
Rebecca Sundberg
Yahoo Simin Kakamami

Styrelse 3 maj till 4 oktober

Johan Cedervall	ordförande 3/5 - 4/10
Cecilia Andersson	v ordförande 3/5 - 4/10
Sara Rundberg	sekreterare 3/5 - 20/8
Oscar Jacobsson	v sekreterare 3/5 - 4/10
Monica Larsdotter	ledamot utsedd av HSB Skåne
Malin Jernqvist	suppleant 3/5 - 4/10
Matilda Andersson	suppleant 3/5 - 1/8



ledamot utsedd av HSB Skåne

suppleant 1/1 - 3/5



Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 160 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Anställda

Under året har följande person fungerat som vicevärd
Jörgen Florin

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Vattenfall	Elavtal, elkraft
Lunds Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-SYD	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Teknisk och administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Förenade service	Städning trapphus och tvättstugor
HSB Skåne	Systematiskt brandskydd
HSB Skåne	Drifts- och energioptimering
HSB Skåne	Status- och elsäkerhetskontroll
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Krusbäret 2-4, vilka byggdes år 1935-1938. Fastigheterna består av flerbostadshus med adress Södra Esplanaden 16-20.

Energibesiktning är utförd år 2010.

PCB inventering är utförd år 2010.

Brandskyddskontroll är utförd år 2011.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2010. *OK*



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
1	35	1 315
2	107	5 043
3	5	418
4	1	82
	148	6 857

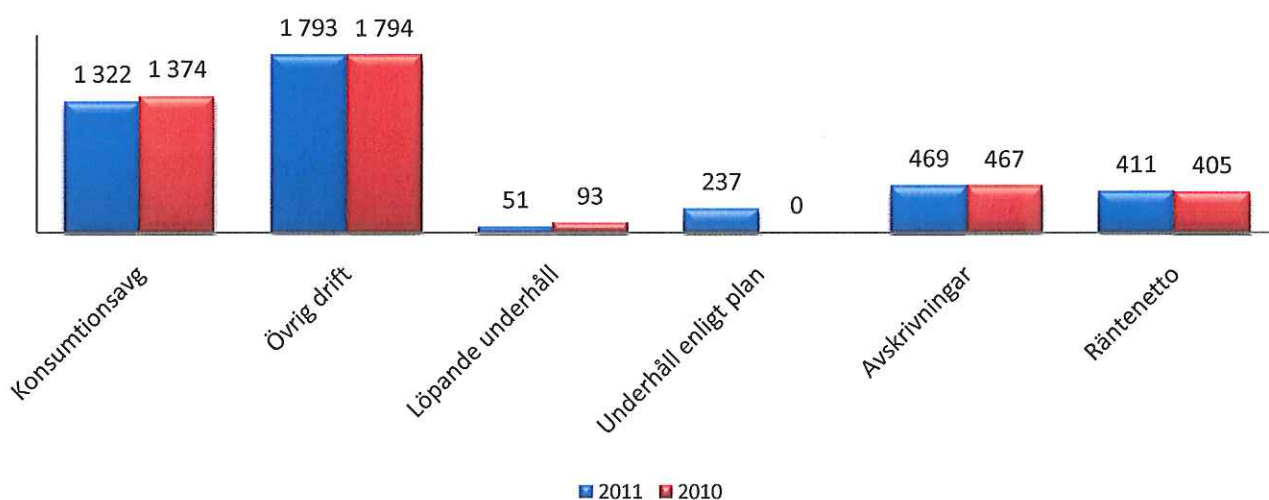
Lokaler, hyresrätt 5 261

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2011-03-15.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

Resultat, ställning och nyckeltal	2011	2010	2009
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	4 660	4 632	4 642
Rörelseresultat	788	903	1 008
Resultat efter finansiella poster	378	498	531
Balansomslutning	17 315	17 265	18 864
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	507	499	499
Fond för yttre underhåll	3 055	2 418	2 003

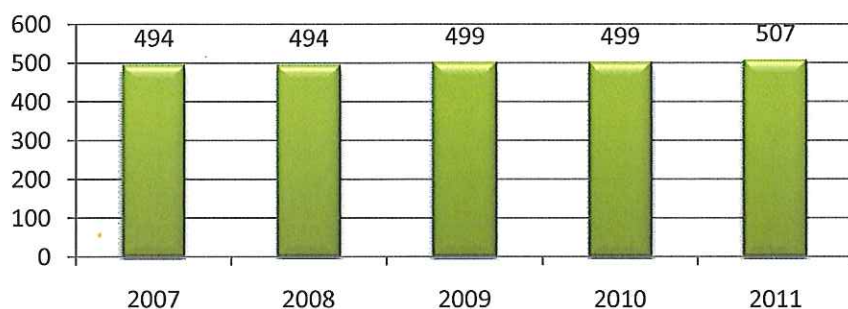


Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 1,5 % fr o m 2011-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 507:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under året har system för drifts- och energioptimering installerats.

En torktumlare har bytts ut.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Målning av trästaket.

Byte av två torktumlare, tre tvättmaskiner och två torkskåp.

OVK-besiktning.

Omdragning av elkablar.

Brandvarnare ska installeras i trapphus och på vindar.

Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt kr 512:-/kvm bostadslägenhetsyta. *JK*



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 222 013,77
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-446 000,00
Årets resultat	377 676,81
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-428 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	236 669,00
Summa till stämmans förfogande	1 962 359,58

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 962 359,58
-------------------------	--------------

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

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra reservationer till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta. *PH*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	4 659 896	4 632 167
Summa intäkter		4 659 896	4 632 167
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 115 373	-3 168 631
Löpande underhåll		-50 800	-93 178
Underhåll enligt plan	3	-236 669	0
Avskrivningar		-468 644	-467 280
Summa kostnader		-3 871 486	-3 729 089
Rörelseresultat		788 410	903 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 999	9 492
Räntekostnader		-437 623	-413 195
Övriga finansiella kostnader		-1 110	-1 110
Summa finansiella poster		-410 734	-404 813
Resultat efter finansiella poster		377 677	498 265
Årets resultat		377 677	498 265

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	377 677	498 265
Reservering till fond för yttre underhåll	-428 000	-446 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	236 669	0
Resultat efter disposition av underhåll	186 346	52 265

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *OM*

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

14 183 866

14 652 510

Summa materiella anläggningstillgångar**14 183 866****14 652 510***Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i HSB Skåne

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500****500****Summa anläggningstillgångar****14 184 366****14 653 010****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

6 059

2 622

Kundfordringar

2 568

4 028

Skattekonto

10 990

10 904

Avräkningskonto HSB Skåne

1 593 624

1 624 852

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

162 045

138 219

Summa kortfristiga fordringar**1 775 287****1 780 625***Kortfristiga placeringar*

Bunden placering

6

1 200 000

700 000

Summa kortfristiga placeringar**1 200 000****700 000***Kassa och bank*

Bank

7

155 807

131 539

Summa kassa och bank**155 807****131 539****Summa omsättningstillgångar****3 131 094****2 612 165****SUMMA TILLGÅNGAR****17 315 460****17 265 175** *PM*



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		3 055 392	2 418 061
Summa bundet eget kapital		3 234 192	2 596 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 584 683	1 723 749
Årets resultat		377 677	498 265
Summa fritt eget kapital		1 962 360	2 222 014
Summa eget kapital		5 196 552	4 818 875
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	11 411 982	11 608 982
Summa långfristiga skulder		11 411 982	11 608 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	321	321
Leverantörsskulder		321 474	392 387
Skatteskulder		11 588	16 903
Övriga kortfristiga skulder		6 032	12 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	367 512	415 577
Summa kortfristiga skulder		706 927	837 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 315 460	17 265 175
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		20 983 000	20 983 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>PH</i>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till samt disposition ur yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

NOTER

1 Nettoomsättning

2011

2010

Hyresintäkter lokaler / bostäder	132 668	136 092
Årsavgifter bostäder	3 475 056	3 423 660
Intäkter pant, överlåtelser	42 158	59 572
Intäkter kabel-TV	387 036	387 036
Intäkter konsumtionsavgift	576 000	586 332
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 050	31 650
Övriga intäkter	24 928	7 825
	4 659 896	4 632 167

**2 Drift****2011****2010**

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	31 843	32 169
Lokalvård, städning	119 564	112 265
Snöröjning	5 661	26 231
El-avgifter	135 148	128 461
Uppvärmningsavgifter	886 041	933 435
Vatten och avlopp	158 067	168 510
Renhållning	142 673	144 091
Kabel-TV, internet	329 342	325 883
Fastighetsförsäkringspremier	60 482	50 722
Fastighetsskatt	204 556	200 856
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	4 740
Kontorsmaterial, tele, porto	3 151	4 139
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	1 250
Externt revisionsarvode	10 100	10 300
Förvaltningsavtal	427 263	357 180
Kostnader pant, överlåtelse	45 020	72 530
Övriga förvaltningskostnader	14 059	21 777
Övriga externa tjänster	0	3 719
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Övriga externa kostnader	32 336	0
	2 650 705	2 643 658

Förtroendevalda och personalkostnader**2011****2010**

Löner för anställda	209 220	247 480
Arvode styrelsen	172 865	133 600
Revisionsarvode	2 460	2 300
Bilersättning	0	293
Övriga ersättningar och förmåner	8 400	16 800
Sociala avgifter	71 723	124 501
	464 668	524 973

Summa drift**3 115 373****3 168 631****Medelantalet anställda****2011****2010**

Kvinnor	0	0
Män	1	1

PM

**3 Underhåll enligt plan****2011****2010**Drifts- och energioptimering
Torktumlare

205 750

0

30 919

0

236 669**0****4 Byggnader och mark****2011-12-31****2010-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna var helt avskrivna år:

2002

Brandförsäkringsvärde:

Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1950

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	1 384 000	-1 384 000	0		0
Ursprunglig mark	90 000				90 000
Badrum	17 771 007	-4 833 292	-273 860 R	1992-2067	12 663 855
Fasadrenovering	1 025 514	-1 003 640	-21 874 R	1961-2011	0
Takomläggning	929 063	-337 753	-46 453 R	2004-2024	544 857
Balkonger	2 529 136	-1 517 525	-126 457 R	1999-2019	885 154
Byggnader	23 728 720	-9 076 210	-468 644		14 183 866

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

23 638 720

23 638 720

Anskaffningsvärde mark

90 000

90 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**23 728 720****23 728 720****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-9 076 210

-8 608 930

Årets avskrivningar enligt plan

-468 644

-467 280

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 544 854****-9 076 210****Utgående bokfört värde****14 183 866****14 652 510**

Taxeringsvärden byggnader

45 611 000

45 611 000

Taxeringsvärden mark

24 061 000

24 061 000

69 672 000**69 672 000**

Fastighetsbeteckning

Krusbäret 2, 3 och 4

OK

**5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2011-12-31 2010-12-31**

Förutbetald va	14 890	0
Förutbetald försäkring	57 519	56 817
Förutbetald kabel-tv	26 823	25 902
Förutbetald internet	55 950	55 500
Upplupna ränteintäkter	6 863	0
	162 045	138 219

6 Bunden placering**2011-12-31 2010-12-31**

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	2,90%	2012-01-19	1 200 000	700 000

7 Bank**2011-12-31 2010-12-31**

Plusgiro	155 807	131 539
	155 807	131 539

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 800	0	2 418 061	1 723 749	498 265
Disposition enl stämmobeslut	0	0	446 000	52 265	-498 265
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-236 669	236 669	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			428 000	-428 000	
Årets resultat					377 677
Belopp vid årets slut	178 800	0	3 055 392	1 584 683	377 677

9 Skulder till kreditinstitut**2011-12-31 2010-12-31**

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,94	2012-10-25	B	110 000	2 739 000	2 849 000
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	B	69 000	2 819 900	2 888 900
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	B	18 000	1 362 000	1 380 000
Stadshypotek	4,24	2020-06-30	B	0	4 491 082	4 491 082
				197 000	11 411 982	11 608 982

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	197 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	788 000
Därefter uppgår skulden till	10 426 982

PM

**10 Fond för inre underhåll****2011-12-31 2010-12-31**

Belopp vid årets ingång	321	44 085
Uttag under året	0	-43 764
Utgående värde	321	321

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2011-12-31 2010-12-31**

Upplupen el	2 935	0
Upplupet vatten	0	13 894
Upplupen sophämtning	0	11 860
Förutbet månavgifter/hyror	328 043	347 288
Upplupna räntekostnader	26 284	22 519
Övriga interimsskulder	0	9 716
Ber arvode för revision	10 250	10 300
	367 512	415 577

Lund

ort

2012-03-23

datum

Ingegärd Florin

Ingegärd Florin

Jonas Hansson

Jonas Hansson

Rebecca Sundberg

Rebecca Sundberg

Joakim Oveby

Joakim Oveby

Monica Larsson

Monica Larsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2012-03-30

Rikard Nilsson

Rikard Nilsson

Föreningsvald revisor

Tommy MårtenssonTommy Mårtensson
BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSB Brf Krusbäret i Lund
Org nr 745000-2246

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Krusbäret i Lund för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Krusbäret i Lund för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ort.....Lund.....2012-03-30.....



Rikard Nilsson
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor