



HSB:s Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2006-01-01 - 2006-12-31

föreningens 71:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2006

Föreningsfrågor

Föreningens styrelse 2006-05-04 - 2006-12-31

Ingegerd Florin	ordförande
Jonas Hansson	v ordförande
Kristina Svensson	sekreterare
Johan Cedervall	v sekreterare
Jan Dahlstedt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Susanna Heier	suppleant
Johan Kastrup	suppleant
Cecilia Spengler	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Cedervall och Kristina Svensson samt suppleanterna Susanna Heier och Johan Kastrup.

Föreningens styrelse 2006-01-01 - 2006-05-04

Ingegerd Florin	ordförande
Jonas Hansson	v ordförande
Kristina Svensson	sekreterare
Jakob Singvall	v sekreterare
	t o m 2006-02-01
Jan Dahlstedt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Johan Cedervall	suppleant
Daniel Gojkovic	suppleant
	t o m 2006-01-01
Cecilia Spengler	suppleant utsedd av HSB Skåne



Förvaltning

Den administrativa och delvis tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB-Service.

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. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	35	1 315
2	108	5 133
3	4	328
4	1	82
	148	6 858
Lokaler, hyresrätt	6	236

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig besiktning har av styrelsen skett löpande under året.

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning.

Ekonomi

Resultat och ställning	2006	2005	2004	2003
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 460	4 133	4 060	3 809
Rörelseresultat	1 406	853	1 135	632
Resultat efter finansiella poster	818	166	306	243
Balansomslutning	19 658	19 050	19 459	18 665
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	485	475	466	443
Fond för yttre underhåll	634	879	623	849

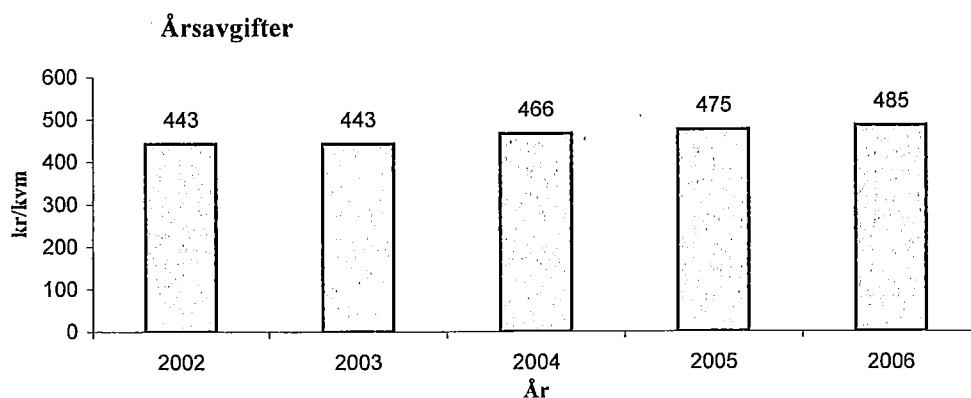


Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes med 2 % fr o m 2006-01-01.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning fr o m 2007-01-01 med 2 %, varefter månadsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 494,30 kr/m² och år.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år.



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Smärre underhållsarbeten.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Varmvattenventilsbyte.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond / Balanserat resultat	686 557,80
Årets resultat	817 801,20
	1 504 359,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	317 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-49 827,00
Dispositionsfond / Balanserat resultat	1 237 186,00
	1 504 359,00

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Nettoomsättning	1	4 459 850	4 133 104
Summa intäkter		4 459 850	4 133 104
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 496 627	-2 206 048
Löpande underhåll		-40 110	-32 561
Periodiskt underhåll	3	-49 827	-573 884
Avskrivningar		-467 280	-467 280
Summa kostnader		-3 053 844	-3 279 773
Bruttoresultat		1 406 006	853 331
Rörelseresultat		1 406 006	853 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 760	5 720
Räntekostnader		-603 380	-691 153
Övriga finansiella kostnader		-1 585	-1 920
Summa finansiella poster		-588 205	-687 353
Resultat efter finansiella poster		817 801	165 978
Årets resultat		817 801	165 978
Fondförändring enligt styrelsens förslag			
Årets resultat		817 801	165 978
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget		-317 000	-329 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad		49 827	573 884
Resultat till dispositionsfond/balanserat resultat, efter yttre fondreglering		550 628	410 862

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	16 521 750	16 989 030
Summa materiella anläggningstillgångar		16 521 750	16 989 030
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 522 250	16 989 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 185	4 925
Skattekonto		7 211	3 161
Skattefordringar		103 845	110 512
Avräkningskonto HSB Skåne		2 578 822	1 328 572
Övriga kortfristiga fordringar		15 651	221 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	149 084	137 932
Summa kortfristiga fordringar		2 865 798	1 806 256
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	6	221 527	212 020
Summa kortfristiga placeringar		221 527	212 020
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	48 078	42 106
Summa kassa och bank		48 078	42 106
Summa omsättningstillgångar		3 135 403	2 060 382
SUMMA TILLGÅNGAR		19 657 653	19 049 912



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		634 281	879 165
Summa bundet eget kapital		813 081	1 057 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		686 558	275 696
Årets resultat		817 801	165 978
Summa fritt eget kapital		1 504 359	441 674
Summa eget kapital		2 317 440	1 499 639
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	16 613 809	16 889 871
Summa långfristiga skulder		16 613 809	16 889 871
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	50 892	59 072
Leverantörsskulder		313 175	274 153
Övriga kortfristiga skulder		5 570	3 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	356 767	323 258
Summa kortfristiga skulder		726 404	660 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 657 653	19 049 912
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		20 983 000	20 983 000
Varav i eget förvar		3 160 000	0
Ansvarsförbindelser			



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag sker från BFAR 2001:1 Redovisning av inkomstskatter. Föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning uppnås genom detta undantag.

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 sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	368 459 tkr
Förändring jämfört med föregående år	642 233 tkr

Noter

1 Nettoomsättning	2006	2005
Hysesintäkter lokaler / bostäder	132 385	126 990
Årsavgifter	3 323 316	3 257 925
Intäkter pant, överlåtelse	42 893	50 427
Intäkter kabel-TV	364 380	81 000
Intäkter konsumtionsavgift	580 524	580 524
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 200	31 950
Övriga intäkter	152	4 288
	4 459 850	4 133 104



2 Drift	2006	2005
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	10 216	7 258
Lokalvård, städning	105 060	93 461
Sotning, snöröjning och hissbesiktning	6 741	7 028
El-avgifter	92 275	105 701
Uppvärmningsavgifter	792 893	748 563
Vatten och avlopp	128 266	150 139
Renhållning	104 857	100 438
Kabel-TV, internet	369 596	96 988
Fastighetsföräkringspremier	54 040	50 967
Fastighetsskatt	210 920	204 253
Kontorsmaterial, tele, porto	7 184	7 651
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	-100	0
Externt revisionsarvode	8 600	10 325
Förvaltningsavtal	335 820	321 418
Övriga förvaltningskostnader	54 830	64 778
Övriga externa tjänster	0	14 875
Medlemsavgifter	40 230	40 230
	2 321 427	2 024 072
Förtroendevalda och personalkostnader	2006	2005
Löner för anställda	89 848	86 858
Övrig lön/ersättning för anställda	2 544	4 546
Arvode styrelsen	40 075	47 800
Revisionsarvode	1 985	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 600	3 600
Sociala avgifter	37 147	39 172
	175 199	181 976
Summa drift	2 496 627	2 206 048
Medelantalet anställda	2006	2005
Kvinnor	0	0
Män	1	1

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 12 936 kr



3 Periodiskt underhåll	2006	2005
Underhåll enligt plan	49 827	677 450
Skattereduktion	0	-103 566
	49 827	573 884

4 Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2002
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950

	Anskaffn värde	Ack avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2006-12-31
Byggnad	1 384 000	-1 384 000	0		0
Mark	90 000				90 000
Fasadrenovering	1 025 514	-901 100	-20 510	50 år	103 904
Badrum	17 771 007	-3 463 952	-273 860	50 - 75 år	14 033 195
Takomläggning	929 063	-105 441	-46 453	20 år	777 169
Balkonger	2 529 136	-885 197	-126 457	20 år	1 517 482
Byggnader	23 728 720	-6 739 690	-467 280		16 521 750

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	23 638 720	23 889 407
Anskaffningsvärde mark	90 000	90 000
Rotbidrag	0	-250 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 728 720	23 728 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-6 739 690	-6 272 410
Årets avskrivningar enligt plan	-467 280	-467 280
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 206 970	-6 739 690

Utgående bokfört värde

	16 521 750	16 989 030
Taxeringsvärden byggnader	23 739 000	23 739 000
Taxeringsvärden mark	17 362 000	17 362 000
	41 101 000	41 101 000

Fastighetsbeteckning Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4



5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2006-12-31 2005-12-31

Förutbetald va			4 122	10 212
Förutbetald försäkring			46 952	34 040
Förutbetald kabel-tv			25 780	25 724
Förutbetald internet			66 600	66 600
Övriga interimfordringar			5 425	0
Upplupna räntekostnader			205	1 356
			149 084	137 932

6 Bunden placering

Räntesats

Löptid

2006-12-31

2005-12-31

Handelsbanken	0,90%	2007-01-01	221 527	212 020
---------------	-------	------------	----------------	----------------

7 Bank

2006-12-31

2005-12-31

Postgiro			48 078	32 213
Transaktionskonto bank			0	9 893
			48 078	42 106

8 Eget kapital

Inbetalda

Upplåtelse

Fond yttre

Balanserat

Årets

insatser

avgift

underhåll

resultat

resultat

Belopp vid årets början	178 800	0	879 165	275 696	165 978
Disposition enl stämmobeslut	0	0	-244 884	410 862	-165 978
Årets resultat					817 801
Belopp vid årets slut	178 800	0	634 281	686 558	817 801

9 Skulder till kreditinstitut

Ränta

Konv datum

2006-12-31

2005-12-31

Stadshypotek	3,92	2010-01-01	5 289 259	5 399 263
Stadshypotek	3,02	2010-06-30	4 491 082	4 491 082
Stadshypotek	3,93	2007-09-30	470 000	530 000
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	3 164 900	3 233 900
Stadshypotek	3,51	2008-12-30	1 746 568	1 764 376
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	1 452 000	1 471 250
			16 613 809	16 889 871

Nästa års amortering uppgår till	259 161
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	1 099 248
Därefter uppgår skulden till	15 255 400



10 Fond för inre underhåll	2006-12-31	2005-12-31
Belopp vid årets ingång	59 072	59 976
Uttag under året	-8 180	-904
Utgående värde	50 892	59 072

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2006-12-31	2005-12-31
Förutbet månavgifter/hyror	342 742	312 513
Övriga interimskulder	14 025	10 745
	356 767	323 258



HSB:s Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Lund

ort

2007- -

datum

Ingegerd Florin

Jonas Hansson

Kristina Svensson

Johan Cedervall

Jan Dahlstedt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Johan Wieslander
Föreningsvald revisor

2007-03-30

Liselotte Herrlander
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2006.

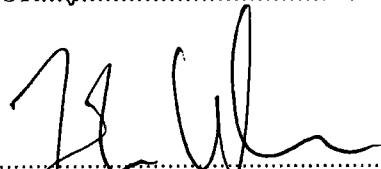
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 en 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.

Ort... Lund 2007-03-30


.....
Johan Wieslander
Av föreningen vald revisor


.....
Liselotte Herrlander
BoRevision AB

KOMMENTARER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

ÅRSREDOVISNING

Består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning med tilläggsupplysningar genom nothänvisning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen skall komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och noter. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen. I förvaltningsberättelsen kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelser som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året samt nivån på månadsavgifterna.

RESULTATRÄKNING

Visar föreningens intäkter, kostnader och årets resultat. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

Medel för lägenhetsunderhåll

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos vicevärden.

Avskrivningar

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan.

Räntebidrag

Fastigheterna har erhållit statlig räntesubvention av räntekostnaderna för t ex ny-, om- och tillbyggnader. Bidraget avtrappas årligen.

Föreningsavgäld

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Underhållsfond

Enligt stadgarna framgår vad som årligen skall reserveras. Överföring görs på den ordinarie stämman efter antagen underhållsplan eller om sådan saknas med minst 0,3 % på byggnadskostnaden.

Skatter

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt beräknas på fastighetens taxeringsvärde.

Marken för småhus beräknas alternativt med 2:-/m² eller 5 000:- per enhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings statliga inkomstskatt framräknas efter en schablon.

BALANSRÄKNING

Består av två sidor som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av omsättningstillgångar och anläggningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av kortfristiga skulder, långfristiga skulder, fondreserveringar, bundet eget kapital samt fritt eget kapital.

Det är årets resultat som får balansräkningen att balansera.

HSB i avräkning

Motsvarar bostadsrättsföreningens kassa. Saldot på avräkningen förändras dagligen genom in- och utbetalningar. På varje dags saldo beräknas ränta.

Omsättningstillgångar

Med omsättningstillgångar menas likvida och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Byggnader

Kontot visar värdet på föreningens byggnader efter ackumulerade avskrivningar enligt antagen avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan enligt FAR vara en lämplig avskrivningsplan.

Bostadslånepost

Posten motsvarar det sammanlagda beloppet av den upplåning till kapitalkostnader som skedde under de år (1968-1974) då de s k ränte- och paritetslånebestämmelserna tillämpades. Motsvarande belopp ingår i summan av lån under långfristiga skulder. Posten avskrivs i takt med amorteringen av detta lån eller enligt avskrivningsplan.

Anläggningstillgångar

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

Bundet eget kapital

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus samt underhållsfonden.

Fritt eget kapital

Det fria egna kapitalet består av årets vinst, summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

Ställda panter

Summan av de pantbrev som finns som säkerhet för föreningens lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen vilka ej bokförts såsom kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgälder.