



**HSB Brf Krusbäret i Lund**

745000-2246

## ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Krusbäret i Lund**

Org nr 745000-2246

RÄKENSKAPSÅRET

2008-01-01 - 2008-12-31



HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2008-01-01 - 2008-12-31**

föreningens 73:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Ingegerd Florin	ordförande
Johan Cedervall	v ordförande
Kristina Svensson	sekreterare
Johan Kastrup	v sekreterare
Jan Dahlstedt	ledamot utsedd av HSB Skåne
Ludvig Elgström	suppleant
Johan Dockberg	suppleant
Monica Larsdotter	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Cedervall och Kristina Svensson.

##### Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-13, vari 17 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Ingegerd Florin  
Johan Cedervall  
Johan Kastrup  
Kristina Svensson

två i förening.



### Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Sophie Albrechtson

Johan Wieslander    suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Ingegerd Florin

Johan Cedervall    suppleant

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Anna Wieslander

Jörgen Florin

Sten Carling

### Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 149 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

### Anställda

Vicevärd har under året varit: Jörgen Florin.

### Förvaltning

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB-Service.

### Övrigt

Föreningen har löst ett lån på 1 754 004 kronor.

### 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**

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m2</b>
1	35	1 315
2	108	5 133
3	4	328
4	1	82
	<b>148</b>	<b>6 858</b>

Lokaler, hyresrätt 6 236

Under året har 30 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utföres löpande.

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

**Ekonomi**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	4 546	4 554	4 460	4 133
Rörelseresultat	1 159	1 332	1 406	853
Resultat efter finansiella poster	675	798	818	166
Balansomslutning	18 434	19 539	19 657	19 050
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	494	494	485	475
Fond för yttre underhåll	1 696	901	634	879

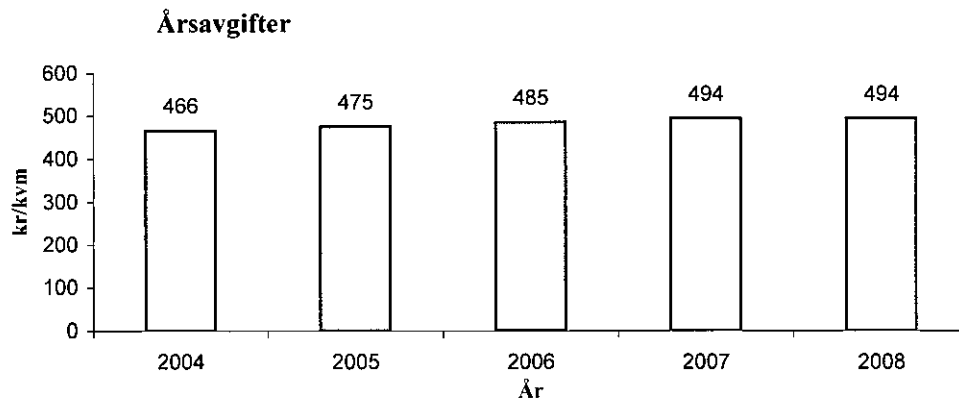
**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes inte under 2008.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning fr o m 2009-01-01 med 1 %, varefter årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 499,- kr/m<sup>2</sup> och år.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Trädgårdarna har fått en lättare ansiktslyftning med bl a utbytta träd och andra växter. Sopstationernas spaljeöverbyggnad är delvis borttagen. Nederdelen är kvar för att skydda häcken.

Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.

Föreningen har genomfört den lagstadgade energideklarationen under 2008.

Smärre underhållsarbete har genomförts.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen år 2009:

Vid behov byta ut gamla tvättmaskiner/torktumlare.

Målning av källarfönster.

Byta en av cirkulationspumparna då den går sönder.



## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 240 501,85
Årets resultat	674 747,16
	<b>1 915 249,01</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	410 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-102 976,00
Balanserat resultat	1 608 225,01
	<b>1 915 249,01</b>

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 avsättningar till en Underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta.

<b>Fondförändring enligt styrelsens förslag</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Årets resultat	674 747	797 899
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/	-410 000	-401 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	-630 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	102 976	236 417
<b>Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering</b>	<b>367 723</b>	<b>3 316</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	1	4 545 525	4 554 155
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 545 525</b>	<b>4 554 155</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-2 734 451	-2 467 328
Löpande underhåll		-81 766	-51 156
Periodiskt underhåll	3	-102 976	-236 417
Avskrivningar		-467 400	-467 280
<b>Summa kostnader</b>		<b>-3 386 592</b>	<b>-3 222 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 158 933</b>	<b>1 331 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		83 537	55 009
Räntekostnader		-566 903	-588 263
Övriga finansiella kostnader		-820	-820
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-484 186</b>	<b>-534 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>674 747</b>	<b>797 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>674 747</b>	<b>797 899</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 587 070	16 054 470
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 587 070</b>	<b>16 054 470</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 587 570</b>	<b>16 054 970</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 435	2 124
Kundfordringar		3 280	16 240
Förskott		403	0
Skattekonto		10 276	7 993
Skattefordringar		124 745	142 273
Avräkningskonto HSB Skåne		2 481 802	2 916 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	143 401	108 808
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 766 342</b>	<b>3 193 907</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	6	80 139	290 295
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>80 139</b>	<b>290 295</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 846 481</b>	<b>3 484 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 434 051</b>	<b>19 539 172</b>





## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		1 696 037	901 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 874 837</b>	<b>1 080 254</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 240 502	1 237 186
Årets resultat		674 747	797 899
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 915 249</b>	<b>2 035 085</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 790 086</b>	<b>3 115 339</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 003 233	15 918 346
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 003 233</b>	<b>15 918 346</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	46 844	50 892
Leverantörsskulder		258 050	185 594
Övriga kortfristiga skulder		7 366	6 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	328 473	262 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>640 733</b>	<b>505 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 434 051</b>	<b>19 539 172</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		20 983 000	20 983 000
Varav i eget förvar		3 160 000	3 160 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## 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 sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	233 284 kr
Förändring jämfört med föregående år	-81 254 kr
Föreningen beräknar att börja betala inkomstskatt inom	5 år

### Noter

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hysesintäkter lokaler / bostäder	139 274	139 274
Årsavgifter bostäder	3 389 748	3 391 514
Intäkter pant, överlåtelse	37 720	61 463
Intäkter kabel-TV	381 720	364 080
Intäkter konsumtionsavgift	580 524	580 524
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	15 301	15 500
Övriga intäkter	1 238	1 800
	<b>4 545 525</b>	<b>4 554 155</b>

<b>2 Drift</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	15 407	3 059
Lokalvård, städning	102 465	99 020
Sotning, snöröjning	863	2 858
El-avgifter	46 000	120 887
Uppvärmningsavgifter	869 982	707 122
Vatten och avlopp	144 830	134 317
Renhållning	126 498	118 165
Kabel-TV, internet	378 373	372 987
Fastighetsföräkringspremier	52 397	46 952
Fastighetsskatt	190 020	172 492



Kontorsmaterial, tele, porto	7 050	7 112
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	2 065	0
Externt revisionsarvode	9 528	8 938
Förvaltningsavtal	348 334	337 126
Kostnader pant, överlåtelse	71 548	27 827
Övriga förvaltningskostnader	16 612	21 139
Övriga externa tjänster	35 500	0
Medlemsavgifter	45 400	45 400
	<b>2 462 870</b>	<b>2 225 401</b>

**Förtroendevalda och personalkostnader** **2008** **2007**

Löner för anställda	150 029	128 055
Övrig lön/ersättning för anställda	0	2 375
Arvode styrelsen	46 100	45 200
Övrig lön/ersättning styrelsen	3 360	5 000
Revisionsarvode	2 015	1 985
Övriga ersättningar och förmåner	4 800	3 600
Sociala avgifter	65 277	55 712
	<b>271 581</b>	<b>241 927</b>

**Summa drift** **2 734 451** **2 467 328**

**Medelantalet anställda** **2008** **2007**

Kvinnor	0	0
Män	1	1

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemm: 16 883 kr

**3 Periodiskt underhåll** **2008** **2007**

Underhåll enligt plan	102 976	236 417
Byte av 2 st tvättmaskiner och 1 st torktumlare	<b>102 976</b>	<b>236 417</b>

**4 Byggnader och mark** **2008-12-31** **2007-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

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



Ursprunglig byggnad	1 384 000	-1 384 000	0			0
Ursprunglig mark	90 000					90 000
Badrum	17 771 007	-4 011 672	-273 900	R	1992-2067	13 485 435
Fasadrenovering	1 025 514	-942 120	-20 500	R	1961-2011	62 894
Takomläggning	929 063	-198 347	-46 500	R	2004-2024	684 216
Balkonger	2 529 136	-1 138 111	-126 500	R	1999-2019	1 264 525
<b>Byggnader</b>	<b>23 728 720</b>	<b>-7 674 250</b>	<b>-467 400</b>			<b>15 587 070</b>

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader					23 638 720	23 638 720
Anskaffningsvärde mark					90 000	90 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>					<b>23 728 720</b>	<b>23 728 720</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar					-7 674 250	-7 206 970
Årets avskrivningar enligt plan					-467 400	-467 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					<b>-8 141 650</b>	<b>-7 674 250</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>					<b>15 587 070</b>	<b>16 054 470</b>
Taxeringsvärden byggnader					41 311 000	41 311 000
Taxeringsvärden mark					22 468 000	22 468 000
					<b>63 779 000</b>	<b>63 779 000</b>

Fastighetsbeteckning Krusbäret 2, Krusbäret 3 och Krusbäret 4

#### 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2008-12-31 2007-12-31

Förutbetald försäkring	48 307	3 197
Förutbetald kabel-tv	28 494	27 656
Förutbetald internet	66 600	66 600
Övriga interimfordringar	0	11 355
	<b>143 401</b>	<b>108 808</b>

#### 6 Bank 2008-12-31 2007-12-31

Postgiro	80 139	64 558
Placeringskonto Handelsbanken	0	225 737
	<b>80 139</b>	<b>290 295</b>



<b>7 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	178 800	0	901 454	1 237 186	797 899
Disposition enl stämmobeslut	0	0	794 583	3 316	-797 899
Årets resultat					674 747
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>178 800</b>	<b>0</b>	<b>1 696 037</b>	<b>1 240 502</b>	<b>674 747</b>

<b>8 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Stadshypotek	3,51	2008-12-30	0	1 728 760
Stadshypotek	3,92	2010-01-01	5 069 251	5 179 255
Stadshypotek	3,02	2010-06-30	4 491 082	4 491 082
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	3 026 900	3 095 900
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28	1 416 000	1 434 000
			<b>14 003 233</b>	<b>15 928 997</b>

Nästa års amortering uppgår till	197 004
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	788 016
Därefter uppgår skulden till	13 018 213

<b>9 Fond för inre underhåll</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	50 892	50 892
Uttag under året	-4 048	0
<b>Utgående värde</b>	<b>46 844</b>	<b>50 892</b>


<b>10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Upplupen el	0	19 487
Upplupet vatten	12 258	0
Förutbet månavgifter/hyror	278 821	234 006
Upplupna räntekostnader	27 867	-159
Övriga interimskulder	9 528	8 938
	<b>328 473</b>	<b>262 272</b>

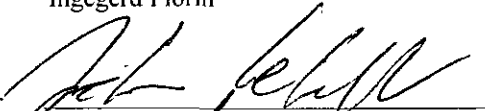


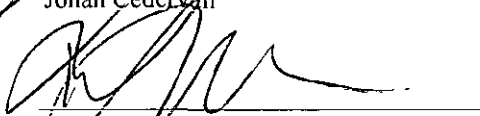
ort

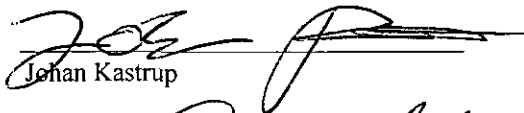
2009- -

datum

  
Ingegerd Florin

  
Johan Cedervall

  
Kristina Svensson

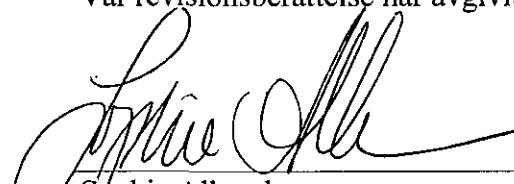
  
Johan Kastrup

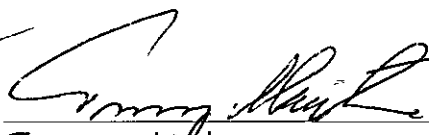
  
Jan Dahlstedt

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2009-04-08

  
Sophie Albrechtson  
Föreningsvald revisor

  
Tommy Härtensson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Krusbäret i Lund för räkenskapsåret 2008.

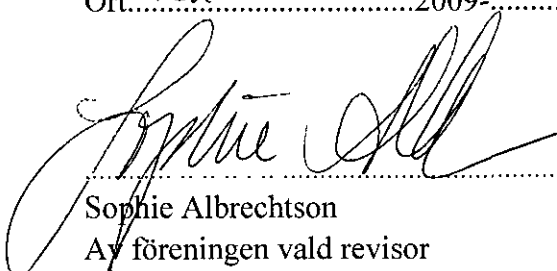
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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 ..... 2009-04-08

  
Sophie Albrechtson  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Håkansson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund