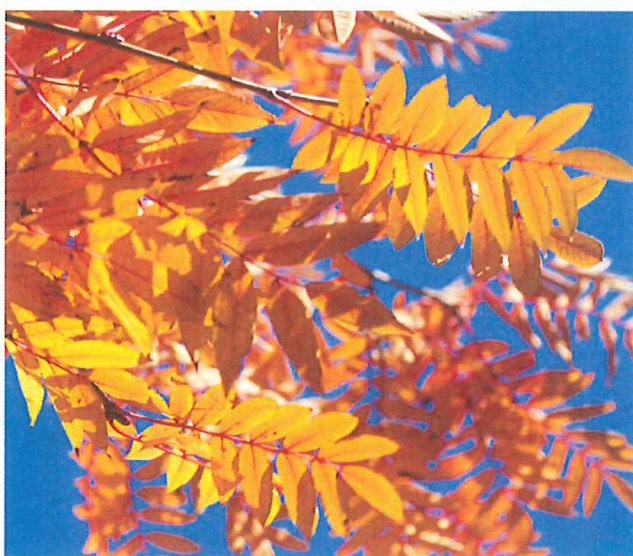
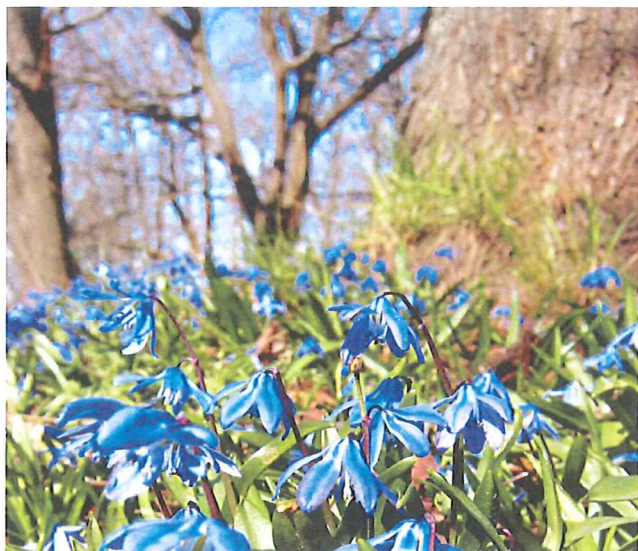




ÅRSREDOVISNING 2010

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

2010-01-01 - 2010-12-31

föreningens 75:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningsfrågor

Styrelse 2010-01-01 - 2010-05-18 (stämman)

Ingegärd Florin	ordförande
Johan Cedervall	v ordförande
Petra Johnsson	sekreterare
Jonas Hansson	v sekreterare
Monica Larsdotter	ledamot utsedd av HSB Skåne

Olof Persson	suppleant
Susanna Heier	suppleant

Styrelse 2010-05-18 (stämman) - 2010-12-31

Ingegärd Florin	ordförande
Johan Cedervall	v ordförande
Cecilia Andersson	sekreterare
Sara Rundberg	v sekreterare
Monica Larsdotter	ledamot utsedd av HSB Skåne

Jonas Hansson	suppleant
Martin Ågren	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cecilia Andersson och Jonas Hansson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-18, vari 16 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Alexander Nilsson

Rickard Nilsson

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

Ingegärd Florin

Johan Cedervall

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Jörgen Florin

sammankallande

Matilda Andersson

Simin Yahoo Kakamami

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 149 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:

Leverantör

Typ

HSB Skåne

Administrativ förvaltning

HSB Skåne

Underhållsplansavtal

HSB Skåne

Fastighetsskötsel

Förenade Service

Städning av gemensamma utrymmen

Com Hem

Kabel-TV

Trygg Hansa

Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Öresundskraft/Vattenfall

Elavtal, elkraft

Lunds Energi

Elavtal, nät

Bredbandsbolaget

Bredband

HSB Skåne

Systematiskt brandskydd



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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

Lokaler	6	236
---------	---	-----

Under året har 42 lägenhetsöverlåtelser skett.

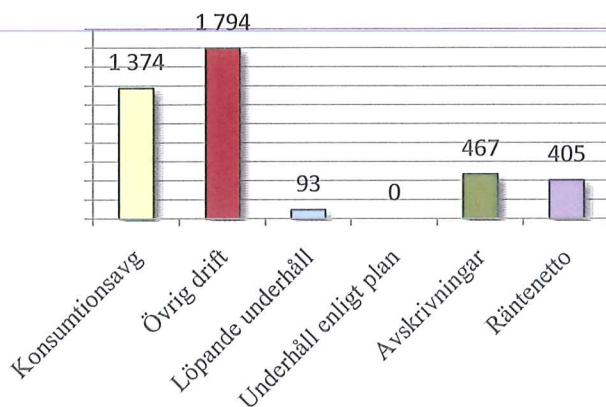
Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning varje månad under året.

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

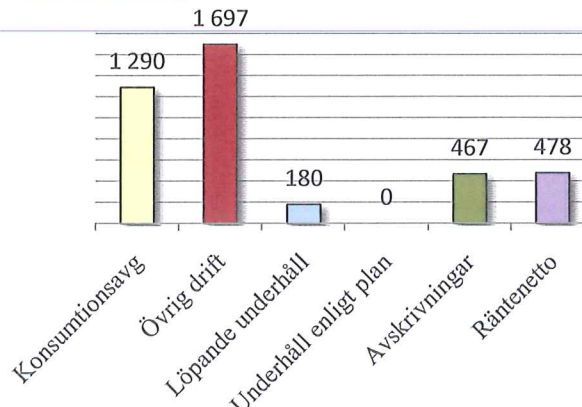
Ekonomi

Fördelning av kostnader tkr

2010-12-31



2009-12-31



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

**Resultat, ställning och nyckeltal**

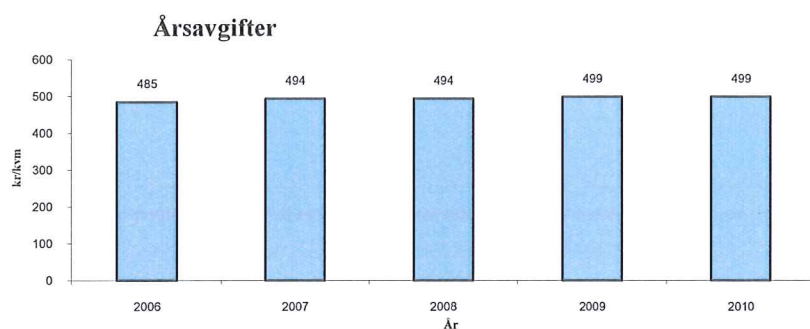
Belopp i tkr

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 632	4 642	4 546	4 554
Rörelseresultat	903	1 008	1 159	1 332
Resultat efter finansiella poster	498	531	675	798
Balansomslutning	17 265	18 864	18 434	19 539
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	499	499	494	494
Fond för yttre underhåll	2 418	2 003	1 696	901
Låneskuld kr/kvm	1 637	1 946		

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år

**Väsentliga händelser under året****Årets underhåll**

Byte av undercentral har skett. Service av alla tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
Bättringsmålning av trapphusen och utvändiga trappräcken och skyddsräcken.
Brandvarnare har satts upp i källarna.

75-års jubileum firades med snittar och dryck där alla medlemmar var inbjudna.

Förväntad framtida utveckling**Framtida underhåll**

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

2011: Byte av 1 tvättmaskin och 1 torktumlare samt ett torkskåp.

2012: Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torkskåp och 1 torktumlare.

2013: Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torkskåp och 1 torktumlare.



Avgifter och hyror

Den för år 2011 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 %
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5%
fr o m 2011-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt kr 506,50 kr/kvm och år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 723 748,70
Årets resultat	498 265,00
	2 222 013,70

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan/budget	446 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Balanserat resultat	1 776 013,70
	2 222 013,70

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.

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2010-12-31	2009-12-31
Årets resultat	498 265	530 524
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan.	-446 000	-415 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	0
Överskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	52 265	115 524

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 632 167	4 642 305
Summa intäkter		4 632 167	4 642 305
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 168 631	-2 987 066
Löpande underhåll		-93 178	-179 865
Avskrivningar		-467 280	-467 280
Summa kostnader		-3 729 089	-3 634 210
Rörelseresultat		903 078	1 008 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 492	23 152
Räntekostnader		-413 195	-499 632
Övriga finansiella kostnader		-1 110	-1 090
Summa finansiella poster		-404 813	-477 570
Resultat efter finansiella poster		498 265	530 524
Årets resultat		498 265	530 524

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

14 652 510

15 119 790

Summa materiella anläggningstillgångar**14 652 510****15 119 790***Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i HSB Skåne

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500****500****Summa anläggningstillgångar****14 653 010****15 120 290****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 622

53

Kundfordringar

4 028

428

Förskott

0

403

Skattekonto

10 904

10 894

Avräkningskonto HSB Skåne

1 624 852

498 305

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

138 219

2 133 654

Summa kortfristiga fordringar**1 780 625****2 643 737***Kortfristiga placeringar*

Bunden placering

5

700 000

1 000 000

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

Bank

6

131 539

100 399

Summa kassa och bank**131 539****100 399****Summa omsättningstillgångar****2 612 165****3 744 136****SUMMA TILLGÅNGAR****17 265 175****18 864 426**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		2 418 061	2 003 061
Summa bundet eget kapital		2 596 861	2 181 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 723 749	1 608 225
Årets resultat		498 265	530 524
Summa fritt eget kapital		2 222 014	2 138 749
Summa eget kapital		4 818 875	4 320 610
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	11 608 982	13 806 229
Summa långfristiga skulder		11 608 982	13 806 229
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	321	44 085
Leverantörsskulder		392 387	295 840
Skatteskulder		16 903	0
Övriga kortfristiga skulder		12 130	7 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	415 577	389 678
Summa kortfristiga skulder		837 318	737 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 265 175	18 864 426

Ställda säkerheter	20 983 000	20 983 000
---------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser	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.

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	2010	2009
Hysesintäkter lokaler / bostäder	136 092	139 924
Årsavgifter bostäder	3 423 660	3 423 660
Intäkter pant, överlåtelse	59 572	78 966
Intäkter kabel-TV	387 036	386 970
Intäkter konsumtionsavgift	586 332	586 332
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 650	21 440
Övriga intäkter	7 825	5 013
	4 632 167	4 642 305

**2 Drift****2010****2009**

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	32 169	31 032
Lokalvård, städning	112 265	108 725
Snöröjning	26 231	4 358
El-avgifter	128 461	96 541
Uppvärmningsavgifter	933 435	896 666
Vatten och avlopp	168 510	159 243
Renhållning	144 091	137 656
Kabel-TV, internet	325 883	381 539
Fastighetsförsäkringspremier	50 722	48 307
Fastighetsskatt	200 856	200 676
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 740	0
Kontorsmaterial, tele, porto	4 139	8 187
Internet- /datakommunikation	0	250
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 250	5 475
Kundförluster	0	1 025
Externt revisionsarvode	10 300	9 235
Förvaltningsavtal	357 180	357 000
Kostnader pant, överlåtelser	72 530	84 960
Övriga förvaltningskostnader	21 777	24 703
Övriga externa tjänster	3 719	0
Medlemsavgifter	45 400	45 400
	2 643 658	2 600 977

Förtroendevalda och personalkostnader**2010****2009**

Löner för anställda	247 480	211 445
Arvode styrelsen	133 600	75 400
Revisionsarvode	2 300	2 460
Bilersättning	293	60
Övriga ersättningar och förmåner	16 800	4 800
Sociala avgifter	124 501	91 924
	524 973	386 089

Summa drift**3 168 631****2 987 066****Medelantalet anställda****2010****2009**

Kvinnor	0	0
Män	1	1

**3 Byggnader och mark****2010-12-31 2009-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Utrangering har skett under år

Byggnaderna är helt avskrivna år:

2002

Brandförsäkringsvärde:

Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1950

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	1 384 000	-1 384 000	0		0
Ursprunglig mark	90 000				90 000
Badrum	17 771 007	-4 559 432	-273 860 R	1992-2067	12 937 715
Fasadrenovering	1 025 514	-983 130	-20 510 R	1961-2011	21 874
Takomläggning	929 063	-291 300	-46 453 R	2004-2024	591 310
Balkonger	2 529 136	-1 391 068	-126 457 R	1999-2019	1 011 611
Byggnader	23 728 720	-8 608 930	-467 280		14 652 510

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

Anskaffningsvärde byggnader

23 638 720

23 638 720

Anskaffningsvärde mark

90 000

90 000

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

Ingående avskrivningar

-8 608 930

-8 141 650

Årets avskrivningar enligt plan

-467 280

-467 280

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-9 076 210****-8 608 930****Utgående bokfört värde****14 652 510****15 119 790**

Taxeringsvärden byggnader

45 611 000

41 311 000

Taxeringsvärden mark

24 061 000

22 468 000

69 672 000**63 779 000**

Fastighetsbeteckning

Krusbäret 2, 3 och 4

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2010-12-31 2009-12-31**

Förutbetald försäkring

56 817

50 722

Förutbetald kabel-tv

25 902

25 252

Förutbetald internet

55 500

66 600

Förutbetald amortering

0

1 991 080

138 219**2 133 654**



5 Bunden placering	Räntesats	Löptid	2010-12-31	2009-12-31
HSB Skåne	1,50%	2011-03-31	700 000	1 000 000

6 Bank	2010-12-31	2009-12-31
Plusgiro	131 539	100 399
	131 539	100 399

7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 800	0	2 003 061	1 608 225	530 524
Disposition enl stämmobeslut	0	0	415 000	115 524	-530 524
Årets resultat					498 265
Belopp vid årets slut	178 800	0	2 418 061	1 723 749	498 265

8 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hyp AB	2,94	2012-10-25		2 110 247	2 849 000	4 959 247
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28		69 000	2 888 900	2 957 900
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28		18 000	1 380 000	1 398 000
Stadshypotek	4,24	2020-06-30		0	4 491 082	4 491 082
				2 197 247	11 608 982	13 806 229

Nästa års amortering uppgår till	2 197 247
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	8 788 988
Därefter uppgår skulden till	622 747

9 Fond för inre underhåll	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	44 085	46 844
Uttag under året	-43 764	-2 759
Utgående värde	321	44 085

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet vatten	13 894	0
Upplupen sophämtning	11 860	0
Förutbet månavgifter/hyror	347 288	352 320
Upplupna räntekostnader	22 519	27 958
Övriga interimsskulder	9 716	9 400
Ber arvode för revision	10 300	0
	415 577	389 678



HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Lund

ort

2011-04-04

datum

Ingegård Florin

Ingegård Florin

Johan Cedervall

Johan Cedervall

Cecilia Andersson

Cecilia Andersson

Sara Rundberg

Sara Rundberg

Monica Larsdotter

Monica Larsdotter

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2011-04-08

Alexander Nilsson

Alexander Nilsson

Föreningsvald revisor

Karl-Philip Lindahl

Karl-Philip Lindahl

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 2010.

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.....2011-04-08.....



Alexander Nilsson

Av föreningen vald revisor



Karl-Philipp Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund