



ÅRSREDOVISNING 2012

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

2012-01-01 - 2012-12-31

föreningens 77:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningsfrågor

Styrelse 1 januari - 8 maj 2012

Ingegärd Florin	ordförande
Jonas Hansson	v ordförande
Rebecca Sundberg	sekreterare
Joakim Oveby	v sekreterare
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Simin Yahoo Kakamami	suppleant
Matilda Andersson	suppleant

Styrelse 8 maj- 31 december 2012

Ingegärd Florin	ordförande	
Simin Yahoo Kakamami	v ordförande	Avgick 31/12 2012
Jonas Hansson	sekreterare	
Joakim Oveby	v sekreterare	
Andreas Jepson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Anna Johansson	suppleant
Matilda Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingegärd Florin, Joakim Oveby, Anna Johansson och Matilda Andersson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-08, vari 32 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.



Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Rikard Nilsson

Alexander Nilsson suppleant 1/1 - 8/5 2012

Karin Falk suppleant 8/5-31/12 2012

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

Yahoo Simin Kakamami suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Jörgen Florin sammankallande

Mia Reuterborg

Albert Nordkvist

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 156 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 gemensamma utrymmen
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. Fastigheten består av flerbostadshus med adress Södra Esplanaden 16-20.

Energibesiktning är utförd av ÅF Infrastruktur AB år 2008.

PCB inventering är utförd år 2010.

Brandskyddskontroll är utförd år 2012.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2010.

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 35 lägenhetsöverlåtelser skett.

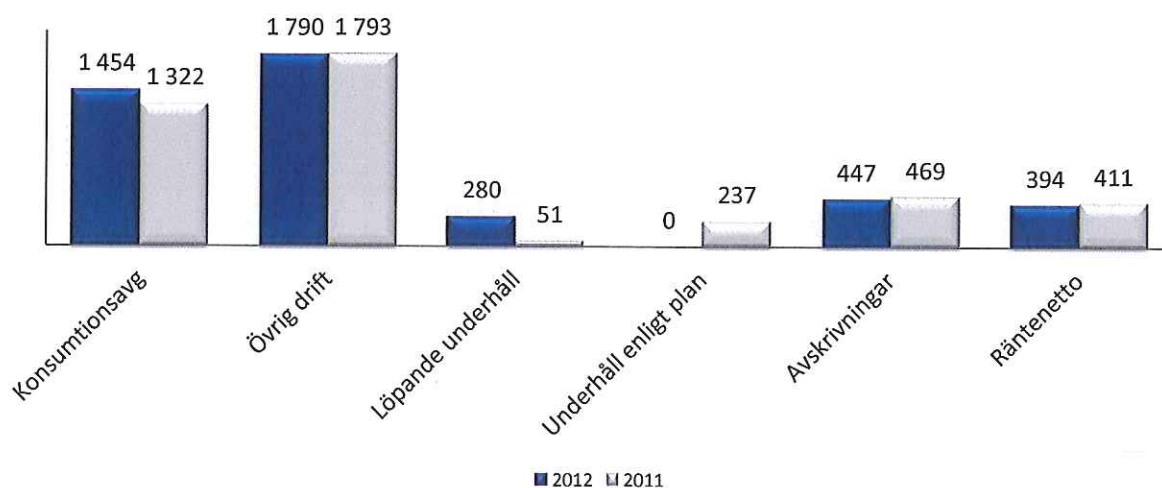
Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2012-02-05 + löpande under året av vicevärd.

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning. Såsom bättringsmålning av trapphus. Förbättring av vinds- och källardörrens funktion. Bättre och mer regelrätt P-skyld vid Sportfiskeaffären.



Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

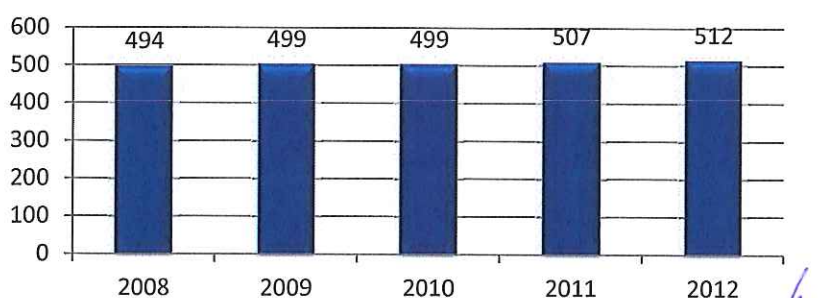
	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 689	4 660	4 632	4 642
Rörelseresultat	718	788	903	1 008
Resultat efter finansiella poster	324	378	498	531
Balansomslutning	15 102	17 315	17 265	18 864
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	512	507	499	499
Fond för yttre underhåll	3 451	3 055	2 418	2 003

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 1 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 512 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år





Väsentliga händelser under året

Löst ett lån på 2,6 miljoner.

Skrivit nytt avtal med Com Hem, vilket kommer att medföra installation av nya och bättre mottagningsförhållande.

Sortering av matavfall har påbörjats.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under året har underhåll utförts för att spara energi och ge bättre och säkrare belysning.

Vi har därför bytt ut armaturerna i trapphus och utanför entréerna. Dessutom har vi bytt strömbrytare i tvättstugor och torkrum till självsläckande.

Vi har kompletterat med prydnadsträd på gården mellan hus 18-20 för att mjuka upp och göra gården trivsammare.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Ersätta gamla tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare med nya och mer energisnåla.

Stambyte beräknas utföras år 2030 (om mer än 3 år annars ovan)

Avgifter och hyror

Den för år 2013 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 %

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2013-01-01

Årsavgifterna uppgår /efter höjning/ till i genomsnitt 522 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

6



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 962 359,58
Årets resultat	324 358,44
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-396 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämman förfogande	1 890 718,02

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 890 718,02
-------------------------	--------------

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 jämnna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta. 

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	4 688 886	4 659 896
Summa intäkter		4 688 886	4 659 896
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 243 688	-3 115 373
Löpande underhåll		-280 302	-50 800
Underhåll enligt plan	3	0	-236 669
Avskrivningar		-446 770	-468 644
Summa kostnader		-3 970 759	-3 871 486
Rörelseresultat		718 126	788 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 439	27 999
Räntekostnader		-425 097	-437 623
Övriga finansiella kostnader		-1 110	-1 110
Summa finansiella poster		-393 768	-410 734
Resultat efter finansiella poster		324 358	377 677
Årets resultat		324 358	377 677

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	324 358	377 677
Reservering till fond för yttre underhåll	-396 000	-428 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	236 669
Resultat efter disposition av underhåll	-71 642	186 346

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



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 737 096	14 183 866
Summa materiella anläggningstillgångar		13 737 096	14 183 866
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 737 596	14 184 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 904	6 059
Kundfordringar		3 226	2 568
Skattekonto		10 882	10 990
Skattefordringar		501	0
Avräkningskonto HSB Skåne		1 009 901	1 593 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	143 850	162 045
Summa kortfristiga fordringar		1 190 264	1 775 287
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering		0	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	6	173 947	155 807
Summa kassa och bank		173 947	155 807
Summa omsättningstillgångar		1 364 212	3 131 094
SUMMA TILLGÅNGAR		15 101 808	17 315 460

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 800	178 800
Fond för yttre underhåll		3 451 392	3 055 392
Summa bundet eget kapital		3 630 192	3 234 192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 566 360	1 584 683
Årets resultat		324 358	377 677
Summa fritt eget kapital		1 890 718	1 962 360
Summa eget kapital		5 520 910	5 196 552
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	8 585 982	11 411 982
Summa långfristiga skulder		8 585 982	11 411 982
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	0	321
Leverantörsskulder		257 334	321 474
Skatteskulder		0	11 588
Övriga kortfristiga skulder		7 555	6 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	730 027	367 512
Summa kortfristiga skulder		994 916	706 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 101 808	17 315 460
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		17 823 000	17 823 000
Varav i eget förvar		3 160 000	3 160 000
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 baseras på 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	2012	2011
Hysesintäkter lokaler / bostäder	135 720	132 668
Årsavgifter bostäder	3 509 820	3 475 056
Intäkter pant, överlåtelse	53 240	42 158
Intäkter kabel-TV	385 212	387 036
Intäkter konsumtionsavgift	581 832	576 000
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	18 450	22 050
Övriga intäkter	4 612	24 928
	4 688 886	4 659 896

2 Drift	2012	2011
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	18 370	31 843
Lokalvård, städning	112 098	119 564
Snöröjning	24 297	5 661
El-avgifter	156 897	135 148
Uppvärmningsavgifter	959 533	886 041
Vatten och avlopp	189 151	158 067
Renhållning	148 223	142 673
Kabel-TV, internet	332 351	329 342
Fastighetsförsäkringspremier	61 323	60 482
Fastighetsskatt	202 020	204 556
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	7 138	0
Kontorsmaterial, tele, porto	3 418	3 151
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	8 266	0
Externt revisionsarvode	10 500	10 100
Förvaltningsavtal	373 235	427 263
Kostnader pant, överlåtelse	65 174	45 020



Övriga förvaltningskostnader	17 394	14 059
Medlemsavgifter	45 400	45 400
Övriga externa kostnader	0	32 336
	2 734 786	2 650 705

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Löner för anställda	217 780	209 220
Övrig lön/ersättning för anställda	1 172	0
Arvode styrelsen	204 785	172 865
Revisionsarvode	3 000	2 460
Bilersättning	259	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 950	8 400
Sociala avgifter	77 956	71 723
	508 902	464 668

Summa drift	3 243 688	3 115 373
--------------------	------------------	------------------

3 Underhåll enligt plan	2012	2011
--------------------------------	-------------	-------------

Underhåll enligt plan	0	236 669
	0	236 669

4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

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 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	1 384 000	-1 384 000	0		0
Ursprunglig mark	90 000				90 000
Badrum	17 771 007	-5 107 152	-273 860 R	1992-2067	12 389 995
Takomläggning	929 063	-384 206	-46 453 R	2004-2024	498 404
Balkonger	2 529 136	-1 643 982	-126 457 R	1999-2019	758 697
Byggnader	23 728 720	-9 544 854	-446 770		13 737 096

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	-9 544 854	-9 076 210
Årets avskrivningar enligt plan	-446 770	-468 644

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 991 624	-9 544 854
-------------------	-------------------

Utgående bokfört värde

13 737 096	14 183 866
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	45 611 000	45 611 000
Taxeringsvärden mark	24 061 000	24 061 000
	69 672 000	69 672 000

Fastighetsbeteckning

Krusbäret 2-4

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2012-12-31	2011-12-31
-------------------	-------------------

Förutbetald va	0	14 890
Förutbetald försäkring	60 395	57 519
Förutbetald kabel-tv	27 505	26 823
Förutbetald internet	55 950	55 950
Upplupna ränteintäkter	0	6 863
	143 850	162 045

0 Bunden placering

2012-12-31	2011-12-31
-------------------	-------------------

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne			0	1 200 000

6 Bank

2012-12-31	2011-12-31
-------------------	-------------------

Plusgiro	173 947	155 807
	173 947	155 807

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	178 800	0	3 055 392	1 584 683	377 677
Disposition enl stämmobeslut	0	0		377 677	-377 677
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			396 000	-396 000	
Årets resultat					324 358
Belopp vid årets slut	178 800	0	3 451 392	1 566 360	324 358



8 Skulder till kreditinstitut					2012-12-31	2011-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	2,94	2012-10-09	R	2 739 000	0	2 739 000
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28		69 000	2 750 900	2 819 900
SE-Banken Bolån	3,78	2015-12-28		18 000	1 344 000	1 362 000
Stadshypotek	4,24	2020-06-30		0	4 491 082	4 491 082
				2 826 000	8 585 982	11 411 982

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	87 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	348 000
Därefter uppgår skulden till	8 150 982

9 Fond för inre underhåll		2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid årets ingång		321	321
Uttag under året		-321	0
Utgående värde		0	321

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2012-12-31	2011-12-31
Upplupna arvoden		132 000	0
Soc kostn på upplupna löner		42 417	0
Upplupen el		8 257	2 935
Upplupen värme		153 854	0
Upplupet vatten		16 381	0
Förutbet månavgifter/hyror		346 988	328 043
Upplupna räntekostnader		16 630	26 284
Ber arvode för revision		13 500	10 250
		730 027	367 512



HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

LUND

ort

2013-04-15

datum

Ingegård Florin

Ingegård Florin

Jonas Hansson

Jonas Hansson

Joakim Oveby

Joakim Oveby

Andreas Jepson

Andreas Jepson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2013-04-18

Rikard Nilsson

Rikard Nilsson

Föreningsvald revisor

BoRevision AB

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krusbäret i Lund

Org nr 745000-2246

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Krusbäret i Lund för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för
HSB Brf Krusbäret i Lund för 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Lund den 18 / 4 2013



Rikard Nilsson

Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor