



**HSB Brf Tunahus i Lund**

745000-1982

## ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Tunahus i Lund**

Org nr 745000-1982

RÄKENSKAPSÅRET

2007-01-01 - 2007-12-31



## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2007-01-01 - 2007-12-31**

föreningens 46:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Helena Lindh	ordförande
Stefan Lindholm	v ordförande
Anders Lind	sekreterare
	t o m 2007-11-15
Marko Dimovski	ledamot
Robert Åkesson	ledamot
Mikael Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Karin Arner	suppleant
Ola Gustavsson	suppleant
Daina Persson	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Lindholm och Helena Lindh samt suppleanten Ola Gustavsson.

##### Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-03, vari 32 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Anders Lind t o m 2007-11-15  
Stefan Lindholm  
Marko Dimovski  
Helena Lindh

två i förening



### Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Nils Erik Perming

Hendrika Tuinman

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

Helena Lindh

Stefan Lindholm

Marko Dimovski

suppleant

Anders Lind

suppleant

### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Åke Christopherson

Ingegerd Berndtsson

### Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 204 medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

### Anställda

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Anders Henriksson.

Vicevärd har under året varit: Anders Henriksson.

### Förvaltning

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

### Övrigt

Föreningen har under året installerat nya frånluftsfläktar, vid detta arbete har även ett värmeåtervinningssystem installerats. Återvinningen av värmen i frånluften kompletterar den värme vi får från bergvärmeanläggningen och minskar föreningens uppvärmningskostnader ytterligare.

### Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Reuter Dahl 2 och Reuter Dahl 4, vilka byggdes år 1961 - 1962.

Fastigheterna består av flerbostadshus med adress Dag Hammarskjölds väg 3 och 5.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

**Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande**

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m2</b>
1	39	1 142
2	32	1 972
3	76	5 797
4	56	5 530
	<b>203</b>	<b>14 440</b>

Lokaler, hyresrätt	25	769
Parkeringsplatser	80	
Garage	66	

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning den 21 juni 2006.

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

**Ekonomi**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	9 010	8 903	8 356	8 020
Rörelseresultat	1 935	1 524	1 365	1 503
Resultat efter finansiella poster	878	567	651	717
Balansomslutning	29 022	27 040	22 015	22 635
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	418	418	406	386
Fond för yttre underhåll	2 088	2 204	2 505	2 442

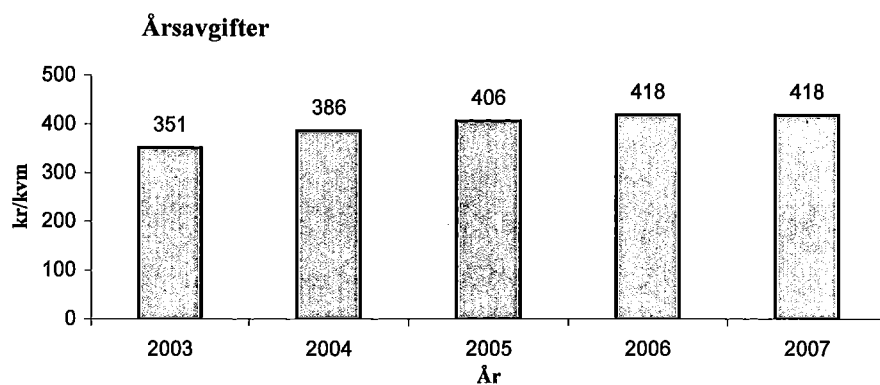
**Avgifter och hyror**

Årsavgifter och hyror höjdes inte under 2007.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2008-01-01, varefter årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 417,91 kr/m2 och år.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Byte av frånluftsfläktar och installation av värmeåtervinningssystem.

Renovering tvättstugor och byte av torktumlare.

Omläggning av asfalt vid kallgaragen.

Byte av sand i sandlådan med gungställning.

Översyn av cykelställ.

Trädgårdsarbeten (kompletteringsplantering och marktäckning).

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Byte av takpapp.

Byte av hängrännor och stuprör.

Byte av takluckor och fotplåtar.

Byte mangel.

Beskärning träd och buskar.

Byte av sand i en sandlåda.

Renovering kallgarage.

Målning källargångar och trapphus.



## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-157 229,67
Årets resultat	862 131,81
	<b>704 902,14</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 014 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-939 339,25
Balanserat resultat	630 241,39
	<b>704 902,14</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 jämnat ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta.

<b>Fondförändring enligt styrelsens förslag</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Årets resultat	862 132	-2 138
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 014 000	-956 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	939 339	1 072 043
<b>Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering</b>	<b>787 471</b>	<b>113 905</b>

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Nettoomsättning	1	9 010 364	8 903 242
<b>Summa intäkter</b>		<b>9 010 364</b>	<b>8 903 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-4 708 764	-4 822 829
Löpande underhåll		-119 421	-137 948
Periodiskt underhåll	3	-939 339	-1 072 043
Avskrivningar		-1 307 702	-1 346 121
<b>Summa kostnader</b>		<b>-7 075 226</b>	<b>-7 378 941</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 935 138</b>	<b>1 524 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 935 138</b>	<b>1 524 302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		56 907	44 754
Räntekostnader		-1 156 755	-1 016 685
Räntebidrag		42 410	77 865
Övriga finansiella kostnader		-40	-62 765
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 057 478</b>	<b>-956 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>877 660</b>	<b>567 471</b>
Inkomstskatt		-15 528	-569 609
<b>Årets resultat</b>		<b>862 132</b>	<b>-2 138</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 089 783	16 378 687
Pågående arbeten fastigheter	5	11 641 575	5 584 724
Maskiner och inventarier	6	37 592	56 390
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 768 950</b>	<b>22 019 801</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>26 769 450</b>	<b>22 020 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		32 619	24 714
Kundfordringar		10 917	3 038
Förskott		7 615	0
Skattekonto		50 110	28 849
Skattefordringar		800 658	7 400
Avräkningskonto HSB Skåne		448 208	1 209 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	237 191	268 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 587 318</b>	<b>1 542 361</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	8	665 270	3 477 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>665 270</b>	<b>3 477 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 252 588</b>	<b>5 020 044</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 022 038</b>	<b>27 040 345</b>





## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		2 087 977	2 204 020
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 652 472</b>	<b>2 768 515</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-157 230	-271 135
Årets resultat		862 132	-2 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>704 902</b>	<b>-273 273</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 357 374</b>	<b>2 495 242</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
		2 1	
Skulder till kreditinstitut	10	24 100 000	22 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 100 000</b>	<b>22 300 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	341 348	370 561
Leverantörsskulder		432 766	813 544
Övriga kortfristiga skulder		162 096	157 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	628 454	903 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 564 664</b>	<b>2 245 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 022 038</b>	<b>27 040 345</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Pantbrev i fastighet		24 325 000	23 125 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		9 797	7 750



## 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%.

### Noter

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hysesintäkter lokaler / bostäder	314 662	316 218
Hysesintäkter övrigt	308 908	306 920
Årsavgifter	6 034 620	6 034 620
Intäkter pant, överlåtelse	52 987	49 035
Intäkter kabel-TV	365 400	304 500
Intäkter konsumtionsavgift	1 463 511	1 463 556
Övriga intäkter	470 276	428 393
	<b>9 010 364</b>	<b>8 903 242</b>
<b>2 Drift</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	16 769	28 020
Sotning, snöröjning och hissbesiktning	41 155	134 964
El-avgifter	1 074 643	625 845
Uppvärmningsavgifter	685 213	1 289 948
Vatten och avlopp	206 028	185 065
Renhållning	215 192	191 683
Kabel-TV, internet	173 931	166 471
Fastighetsföräkringspremier	86 832	66 967
Fastighetsskatt	432 040	521 470
Kontorsmaterial, tele, porto	12 025	10 209
Internet- /datakommunikation	370 940	366 525
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	60 000	0
Hyses- / avgiftsförluster	0	9 633



Externt revisionsarvode	12 275	12 712
Förvaltningsavtal	232 265	228 576
Kostnader pant, överlåtelse	56 273	48 560
Övriga förvaltningskostnader	61 562	38 865
Övriga externa tjänster	3 780	2 981
Medlemsavgifter	62 880	55 971
Övriga externa kostnader	6 000	4 875
	<b>3 809 802</b>	<b>3 989 339</b>

**Förtroendevalda och personalkostnader**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Löner för anställda	423 962	412 172
Övrig lön/ersättning för anställda	262	250
Arvode styrelsen	64 642	52 811
Övrig lön/ersättning styrelsen	65 342	62 902
Revisionsarvode	4 030	3 970
Bilersättning	2 144	1 498
Pensionskostnader	26 881	8 260
Sociala avgifter	169 930	144 915
Uttagsskatt	141 769	136 712
Utbildning och kursverksamhet	0	10 000
	<b>898 962</b>	<b>833 489</b>

**Summa drift****4 708 764**      **4 822 829****Medelantalet anställda**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Kvinnor	1	1
Män	2	1

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar      41 487 kr

**3 Periodiskt underhåll**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Underhåll enligt plan	939 339	916 215
Skattereduktion	0	155 828
	<b>939 339</b>	<b>1 072 043</b>

**4 Byggnader och mark**

2007-12-31 2006-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Avskrivning sker enligt en 65-årig avskrivningsplan med en årlig rak avskrivning sedan år 2002.

Utrangering har skett under år 2004.

Byggnaderna är helt avskrivna år:

Brandförsäkringsvärde:

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2029  
Fullvärde  
1961

	Anskaffn värde	Ack avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2007-12-31
Ursprunglig byggnad	7 760 900	-5 544 981	-105 405	65 år	2 110 514
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Värme	705 438	-535 344	-85 048	5 år	85 046
Om- och tillbyggnad	0	0	0		0
Badrum	12 759 618	-7 017 787	-637 981	20 år	5 103 850
Miljöhus	289 409	-260 085	-14 470	20 år	14 854
Fönsterbyte	8 919 628	-1 078 109	-446 000	20 år	7 395 519
<b>Byggnader</b>	<b>30 814 993</b>	<b>-14 436 306</b>	<b>-1 288 904</b>		<b>15 089 783</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader 30 434 993 30 434 993

Anskaffningsvärde mark 380 000 380 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 30 814 993 30 814 993**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar -14 436 306 -13 147 402

Årets avskrivningar enligt plan -1 288 904 -1 288 904

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -15 725 210 -14 436 306**

**Utgående bokfört värde**

15 089 783 16 378 687

Taxeringsvärden byggnader 96 654 000 58 497 000

Taxeringsvärden mark 49 150 000 39 150 000

**145 804 000 97 647 000**

Fastighetsbeteckning : Sammanföring nr 71617

**5 Pågående arbeten fastigheter** **2007-12-31** **2006-12-31**

Pågående arbete innefattar bergvärmeanläggning och värmeåtervinningssystem. Detta kommer att slutföras under 2008 och då man också kommer att börja göra avskrivningar.

Pågående arbeten fastigheter **11 641 575** **5 584 724**

**6 Maskiner och inventarier** **2007-12-31** **2006-12-31**

	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	Avskrivningsplan
Fastighetsnät	2001	196 020	5-årig rak
Tvättmaskiner	2005	93 988	5-årig rak
Tvättmaskiner	2003	18 750	3-årig rak

Med årets avskrivningar så är det endast tvättmaskiner inköpta år 2005 som inte är helt avskrivna.

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde **308 758** **308 758**

**Utgående anskaffningsvärde** **308 758** **308 758**

Ingående avskrivning **-252 368** **-195 151**

Årets avskrivning **-18 798** **-57 217**

**Akkumulerad avskrivning enligt plan** **-271 166** **-252 368**

**Planenligt restvärde** **37 592** **56 390**

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2007-12-31** **2006-12-31**

Förutbetald värme **0** **120 485**

Förutbetald försäkring **93 678** **0**

Förutbetald kabel-tv **44 731** **42 988**

Upplupna räntebidrag **6 607** **14 157**

Övriga interimfordringar **92 175** **91 350**

**237 191** **268 980**

**8 Bank** **2007-12-31** **2006-12-31**

Nordea inlåningskonto **665 270** **3 477 683**

**665 270** **3 477 683**



<b>9 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	564 495	2 204 020	-271 135	-2 138
Disposition enl stämmobeslut	0	-116 043	113 905	2 138
Årets resultat				862 132
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>564 495</b>	<b>2 087 977</b>	<b>-157 230</b>	<b>862 132</b>

<b>10 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Nordea Hypotek	5,10	2014-06-16	7 300 000	7 700 000
Nordea Hypotek	5,10	2009-06-15	8 250 000	8 750 000
Nordea Hypotek	4,75	2012-05-02	5 550 000	5 850 000
Nordea Hypotek	5,05	2012-08-15	3 000 000	0
			<b>24 100 000</b>	<b>22 300 000</b>
Nästa års amortering uppgår till			1 350 000	
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till			5 400 000	
Därefter uppgår skulden till			17 350 000	

<b>11 Fond för inre underhåll</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	370 561	412 371
Uttag under året	-29 213	-41 810
<b>Utgående värde</b>	<b>341 348</b>	<b>370 561</b>

<b>12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	76 045	74 343
Uppl pensionskostnader Fora	11 582	4 732
Upplupen el	11 114	9 478
Upplupet vatten	0	25 106
Förutbet månavgifter/hyror	423 623	711 827
Upplupna räntekostnader	93 815	66 451
Övriga interimsskulder	12 275	11 825
	<b>628 454</b>	<b>903 762</b>



Lund 13 / 13 2008

Helena Lindh

Stefan Lindholm

Marko Dimovski

Robert Åkesson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2008

Nils Erik Perming  
Föreningsvald revisor

Christine Ternby Persson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Tunahus i Lund för räkenskapsåret 2007.

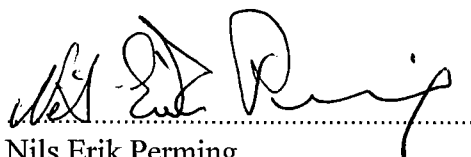
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 ersättningskyldig 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.

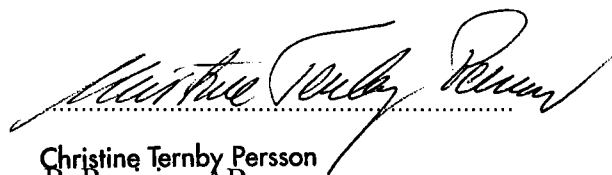
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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* ..... 2008-*04-16* .....



Nils Erik Perming  
Av föreningen vald revisor



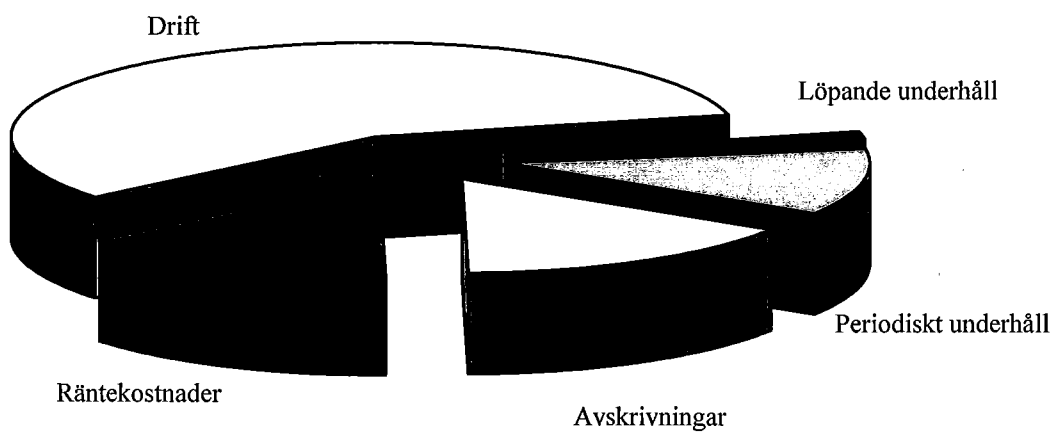
Christine Ternby Persson  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund





## Rörelsens kostnader

2007-12-31



2006-12-31

