



HSB Brf Tunahus i Lund

745000-1982

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

RÄKENSKAPSÅRET

2008-01-01 - 2008-12-31



HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

föreningens 47:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Föreningsfrågor

Styrelse

Helena Lindh	ordförande
Stephan Lindholm	v ordförande
Ola Gustavsson	sekreterare
Marko Dimovski	v sekreterare
Peter Nobis	ledamot
Christina Fregne	ledamot utsedd av HSB Skåne
Karin Arner	suppleant
Tore Kahnberg	suppleant
Daina Persson	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Nobis, Stephan Lindholm och Marko Dimovski samt suppleanten Karin Arner.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-12, vari 54 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Helena Lindh
Stephan Lindholm
Ola Gustavsson
Marko Dimovski

två i förening.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Reuterdahl 2 och Reuterdahl 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

R o k	Antal	Yta m ²
1	39	1 142
2	32	1 972
3	76	5 797
4	56	5 530
	203	14 440

Lokaler, hyresrätt	25	769
Parkeringsplatser	80	
Garage	66	

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 21 juni 2006 tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne samt den 11 juni 2008 genomförde styrelsen en egen besiktning.

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

Ekonomi

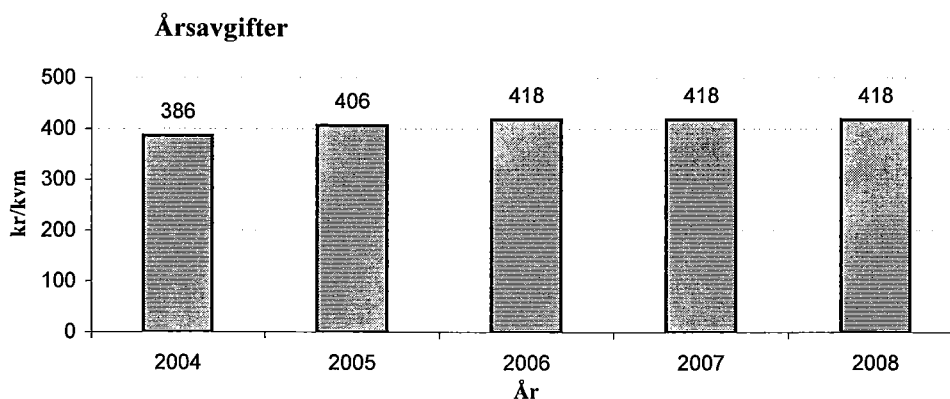
Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	8 998	9 010	8 903	8 356
Rörelseresultat	1 938	1 935	1 524	1 365
Resultat efter finansiella poster	863	878	567	651
Balansomslutning	28 931	29 022	27 040	22 015
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	418	418	418	406
Fond för yttre underhåll	2 163	2 088	2 204	2 505



Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes inte under 2008.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning fr o m 2009-01-01 med 2 %.



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Lindarna utmed Tunavägen har beskurits i början av året.

Med nytt kakel och ommålning har tvättstugan i 5 I renoverats.

Alla ventilationsdon har bytts i samband med den rensning av ventilationskanalerna som gjordes samtidigt som den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Till lokalen vid 5 J (Tuna Trafikskola) har en ny entrédörr inskaffats och i delar av lokalen har nytt golv lagts och väggarna målats. Entrén till lokalen har även tillgänglighetsanpassats med ledstång och kontrastmarkering.

En mindre renovering av taket har genomförts.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen år 2009:

- * Målning grunden (baksidan)
- * Uppgradering av TV-nätet (ingår i avtalet med Com Hem)
- * Garagerenovering (byte av portar, tak med kondensskydd)



Enligt underhållsplanen år 2010:

- * Beskärning träd och buskar
- * Trapphusrenovering

Enligt underhållsplanen år 2011:

- * Skyddsrumsbesiktning
- * Avloppsledningar, rensning, slamsugning brunnar

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	630 241,39
Årets resultat	845 570,63
	1 475 812,02

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 154 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-432 706,25
Balanserat resultat	754 518,27
	1 475 812,02

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

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2008-12-31	2007-12-31
Årets resultat	845 571	862 132
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 154 000	0
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll		0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	432 706	939 339
Resultat till balanserat resultat, efter yttre fondreglering	124 277	1 801 471



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	1	8 998 428	9 010 364
Summa intäkter		8 998 428	9 010 364
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 555 736	-4 708 764
Löpande underhåll		-366 541	-119 421
Periodiskt underhåll	3	-432 706	-939 339
Avskrivningar		-1 704 972	-1 307 702
Summa kostnader		-7 059 956	-7 075 226
Rörelseresultat		1 938 472	1 935 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter		77 054	56 907
Räntekostnader		-1 227 684	-1 156 755
Räntebidrag		70 346	42 410
Övriga finansiella intäkter och kostnader		4 823	-40
Summa finansiella poster		-1 075 460	-1 057 478
Resultat efter finansiella poster		863 012	877 660
Inkomstskatt		-17 441	-15 528
Årets resultat		845 571	862 132

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	25 322 742	15 089 783
Pågående arbeten fastigheter	5	0	11 641 575
Maskiner och inventarier	6	18 794	37 592
Summa materiella anläggningstillgångar		25 341 536	26 768 950
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 342 036	26 769 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	32 619
Kundfordringar		1 553	10 917
Förskott		0	7 615
Skattekonto		64 870	50 110
Skattefordringar		78 591	800 658
Avräkningskonto HSB Skåne		3 155 359	448 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	250 170	237 191
Summa kortfristiga fordringar		3 550 543	1 587 318
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	8	38 903	665 270
Summa kassa och bank		38 903	665 270
Summa omsättningstillgångar		3 589 445	2 252 588
SUMMA TILLGÅNGAR		28 931 481	29 022 038



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		2 162 638	2 087 977
Summa bundet eget kapital		2 727 133	2 652 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		630 241	-157 230
Årets resultat		845 571	862 132
Summa fritt eget kapital		1 475 812	704 902
Summa eget kapital		4 202 945	3 357 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	22 750 000	24 100 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000	24 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	295 125	341 348
Leverantörsskulder		675 266	432 766
Övriga kortfristiga skulder		300 538	162 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	707 608	628 454
Summa kortfristiga skulder		1 978 537	1 564 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 931 481	29 022 038
Ställda säkerheter		24 325 000	24 325 000
Pantbrev i fastighet			
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		10 019	9 797



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

1 Nettoomsättning	2008	2007
Hysesintäkter lokaler / bostäder	314 306	315 982
Hysesintäkter övrigt	305 180	307 588
Årsavgifter bostäder	6 034 620	6 034 620
Intäkter pant, överlåtelse	48 585	52 987
Intäkter bredband	365 400	365 400
Intäkter konsumtionsavgift	1 463 549	1 463 511
Övriga intäkter	466 788	470 276
	8 998 428	9 010 364
2 Drift	2008	2007
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	8 928	16 769
Sotning, snöröjning	33 951	41 155
El-avgifter inkl uppvärmning/bergvärme	1 318 836	1 074 643
Uppvärmningsavgifter	476 358	685 213
Vatten och avlopp	202 432	206 028
Renhållning	221 679	215 192
Kabel-TV, internet	179 380	173 931
Fastighetsföräkringspremier	93 678	86 832
Fastighetsskatt	311 640	432 040
Kontorsmaterial, tele, porto	10 056	12 025



Internet- /datakommunikation	370 653	370 940
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	975	60 000
Externt revisionsarvode	12 400	12 275
Förvaltningsavtal	240 555	232 265
Kostnader pant, överlåtelse	48 050	56 273
Övriga förvaltningskostnader	63 028	61 562
Övriga externa tjänster	4 365	3 780
Medlemsavgifter	61 900	62 880
Övriga externa kostnader	5 250	6 000
	3 664 114	3 809 802

Av uppvärmningsavgiften (fjärrvärme) på	476 358
Utgörs fasta avgifter av:	269 188
Och moms med:	95 272
Energi- och flödesavgift med:	111 898

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

Löner för anställda	407 320	423 962
Övrig lön/ersättning för anställda	0	262
Arvode styrelsen	72 652	64 642
Övrig lön/ersättning styrelsen	66 000	65 342
Revisionsarvode	4 030	4 030
Bilersättning	813	2 144
Pensionskostnader	25 460	26 881
Sociala avgifter	177 267	169 930
Uttagsskatt	138 081	141 769
	891 623	898 962

Summa drift**4 555 736****4 708 764****Medelantalet anställda****2008****2007**

Kvinnor	1	1
Män	2	2

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 44 951 kr

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

Underhåll enligt plan	432 706	939 339
	432 706	939 339

**4 Byggnader och mark**

2008-12-31 2007-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Avskrivning sker enligt en 65-årig avskrivningsplan med en årlig rak avskrivning sedan 2004.

Utrangering av fönster har skett under år 2004.

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2029
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2008-12-31
Ursprunglig byggnad	7 760 900	-5 650 386	-105 405	65	2 005 109
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Om- och tillbyggn. Bergvärme	11 919 133	0	-396 907	30	11 522 226
Badrum	12 759 618	-7 655 768	-637 981	20	4 465 869
Fönsterbyte	8 919 628	-1 524 109	-445 981	20	6 949 538
Byggnader	42 734 126	-15 725 210	-1 686 174		25 322 742

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	30 434 993	30 434 993
Anskaffningsvärde mark	380 000	380 000
Årets investering	11 919 133	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 734 126	30 814 993

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-15 725 210	-14 436 306
Årets avskrivningar enligt plan	-1 686 174	-1 288 904
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 411 384	-15 725 210

Utgående bokfört värde

	25 322 742	15 089 783
Taxeringsvärden byggnader	96 654 000	96 654 000
Taxeringsvärden mark	49 150 000	49 150 000
	145 804 000	145 804 000

Fastighetsbeteckning

Reuter Dahl 2 och 4

5 Pågående arbeten fastigheter

2008-12-31 2007-12-31

Pågående arbeten fastigheter	0	11 641 575
------------------------------	---	------------

**6 Maskiner och inventarier**

2008-12-31 2007-12-31

	Anskaffningsår	Anskaffningsvärde	Avskrivningsplan
Fastighetsnät	2001	196 020	5-årig rak
Tvättmaskiner	2005	93 988	5-årig rak
Tvättmaskiner	2003	18 750	3-årig rak
Anskaffningsvärde		308 758	

Det är endast tvättmaskiner inköpta 2005 som inte är helt avskrivna.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	308 758	308 758
Utgående anskaffningsvärde	308 758	308 758
Ingående avskrivning	-271 166	-252 368
Årets avskrivning	-18 798	-18 798
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-289 964	-271 166
Planenligt restvärde	18 794	37 592

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2008-12-31 2007-12-31

Förutbetald försäkring	95 396	93 678
Förutbetald kabel-tv	46 558	44 731
Upplupna ränteintäkter	6 857	0
Upplupna räntebidrag	10 009	6 607
Förutbetalt Bredband	91 350	92 175
	250 170	237 191

8 Bank

2008-12-31 2007-12-31

Nordea	38 903	665 270
	38 903	665 270

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	564 495	0	2 087 977	-157 230	862 132
Disposition enl stämmobeslut	0	0	74 661	787 471	-862 132
Årets resultat					845 571
Belopp vid årets slut	564 495	0	2 162 638	630 241	845 571



10 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	2008-12-31	2007-12-31
Nordea Hypotek	2,89	2008-09-30	7 750 000	8 250 000
Nordea Hypotek	2,89	2008-12-31	6 900 000	7 300 000
Nordea Hypotek	5,05	2012-05-02	5 250 000	5 550 000
Nordea Hypotek	5,05	2012-08-15	2 850 000	3 000 000
			22 750 000	24 100 000

Föreningen har upptagit swap-avtal om 14 900 000 kr. I redovisningen marknadvärderas inte swap-avtalen.

Marknadsvärdet var negativt och uppgick till -1 410 955 kr.

Nästa års amortering uppgår till	1 350 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	5 400 000
Därefter uppgår skulden till	16 000 000

11 Fond för inre underhåll	2008-12-31	2007-12-31
Belopp vid årets ingång	341 348	370 561
Uttag under året	-46 223	-29 213
Utgående värde	295 125	341 348

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna semesterlöner	79 777	76 045
Uppl pensionskostnader Fora	7 579	11 582
Upplupen el	0	11 114
Upplupet vatten	26 626	0
Förutbet månavgifter/hyror	499 414	423 623
Upplupna räntekostnader	81 812	93 815
Övriga interimsskulder	0	12 275
Ber arvode för revision	12 400	0
	707 608	628 454



Lund
ort

2009- -
datum

Helena Lindh

Stefan Lindholm

Ola Gustavsson

Marko Dimovski

Peter Nobis

Christina Fregne

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2009- -

Nils Erik Perming
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund