



HSB Brf Tunahus i Lund

745000-1982

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

RÄKENSKAPSÅRET

2009-01-01 - 2009-12-31



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

2009-01-01 - 2009-12-31

föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningsfrågor

Styrelse

Helena Lindh	ordförande
Stefan Lindholm	v ordförande
Mats Ingvarsson	sekreterare
Marko Dimovski	v sekreterare
Mats Ahlberg	ledamot
Jan Ekblad	ledamot utsedd av HSB Skåne
Karin Arner	suppleant
Tore Kahnberg	suppleant
Mathias Björnkvist	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mats Ingvarsson och Helena Lindh samt suppleanten Tore Kahnberg.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-20, vari 42 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Helena Lindh
Stefan Lindholm
Mats Ingvarsson
Marko Dimovski

två tillsammans.

KAP

**Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande**

R o k	Antal	Yta m2
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 27 lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes den 18 augusti 2009.

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

Ekonomi

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	9 169	8 998	9 010	8 903
Rörelseresultat	1 757	1 938	1 935	1 524
Resultat efter finansiella poster	777	863	878	567
Balansomslutning	28 221	28 931	29 022	27 040
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	442	418	418	418
Fond för yttre underhåll	2 884	2 163	2 088	2 204

Avgifter och hyror

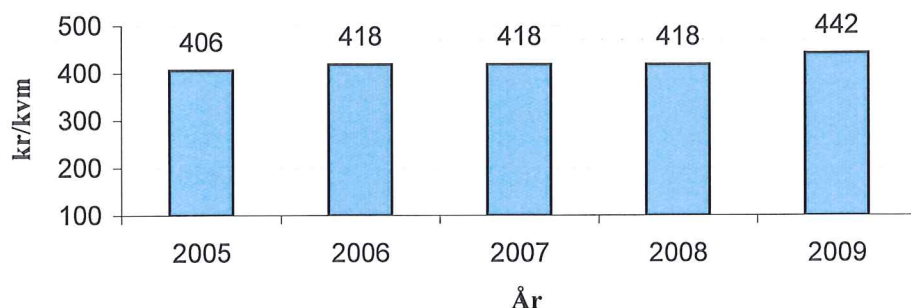
Årsavgifter och hyror höjdes med 2 % fr o m 2009-01-01.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2010-01-01, varefter årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 442,- kr/m² (inklusive värme fr o m 2009-01-01) och år.

KCP



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Målning av grunden (baksidan).

Garagerenovering (byte av portar, belysning och tak med kondensskydd).

Uppgradering av TV-näten (ingick i det nya avtalet med Com Hem).

Renovering av skyddsrummen (målning och belysning).

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen år 2010:

Beskärning av träd och buskar.

Byte av sandlådesand.

Målning av trapphus samt uppsättning av ljudabsorbtionsplattor.

Renovering av tvättstugan i 3 C (målning).

Renovering av uthyrningslokal 187 (målning, golv, belysning).

Översyn och lagning av fogar i fasaden.

Enligt underhållsplanen år 2011:

Rensning av avloppsledningar, slamsugning brunnar.

Skyddsrumsbesiktning.

Underhåll av tak.



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	754 518,02
Årets resultat	776 143,34
	1 530 661,36

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 161 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-972 040,00
Balanserat resultat	1 341 701,36
	1 530 661,36

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	2009-12-31	2008-12-31
Årets resultat	776 143	845 571
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 161 000	-1 154 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	972 040	432 706
Överskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	587 183	124 277

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	9 169 348	8 998 428
Summa intäkter		9 169 348	8 998 428
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 562 892	-4 555 736
Löpande underhåll		-272 593	-366 541
Periodiskt underhåll	3	-972 040	-432 706
Avskrivningar		-1 605 068	-1 704 972
Summa kostnader		-7 412 593	-7 059 956
Rörelseresultat		1 756 755	1 938 472
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 029	77 054
Räntekostnader		-1 026 004	-1 227 684
Räntebidrag		44 056	70 346
Övriga finansiella intäkter och kostnader		-168	4 823
Summa finansiella poster		-980 088	-1 075 460
Resultat efter finansiella poster		776 667	863 012
Inkomstskatt		-524	-17 441
Årets resultat		776 143	845 571

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 736 468	25 322 742
Maskiner och inventarier	5	0	18 794
Summa materiella anläggningstillgångar		23 736 468	25 341 536
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 736 968	25 342 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 339	1 553
Förskott		213	0
Skattekonto		84 499	64 870
Skattefordringar		0	78 591
Avräkningskonto HSB Skåne		3 603 125	3 155 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	232 956	250 170
Summa kortfristiga fordringar		3 923 133	3 550 543
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	7	561 013	38 903
Summa kassa och bank		561 013	38 903
Summa omsättningstillgångar		4 484 145	3 589 445
SUMMA TILLGÅNGAR		28 221 113	28 931 481

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		2 883 932	2 162 638
Summa bundet eget kapital		3 448 427	2 727 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		754 518	630 241
Årets resultat		776 143	845 571
Summa fritt eget kapital		1 530 661	1 475 812
Summa eget kapital		4 979 088	4 202 945
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 400 000	22 750 000
Summa långfristiga skulder		21 400 000	22 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	282 118	295 125
Leverantörsskulder		438 569	675 266
Skatteskulder		28 095	0
Uttagsskatt		144 259	279 852
Övriga kortfristiga skulder		21 100	20 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	927 884	707 608
Summa kortfristiga skulder		1 842 025	1 978 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 221 113	28 931 481
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		24 325 000	24 325 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		9 492	10 019

109



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 26,3 %.

Noter

1 Nettoomsättning	2009	2008
Hysesintäkter lokaler / bostäder	342 512	314 306
Hysesintäkter övrigt	297 460	305 180
Årsavgifter bostäder	7 531 668	6 034 620
Intäkter pant, överlåtelse	45 154	48 585
Intäkter	365 400	365 400
Intäkter konsumtionsavgift	114 075	1 463 549
Övriga intäkter	473 079	466 788
	9 169 348	8 998 428
2 Drift	2009	2008
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	8 928
Snöröjning	78 304	33 951
El-avgifter	1 390 405	1 318 836
Uppvärmningsavgifter	307 968	476 358
Vatten och avlopp	237 787	202 432
Renhållning	234 277	221 679
Kabel-TV, internet	171 524	179 380
Fastighetsförsäkringspremier	95 396	93 678
Fastighetsskatt	326 256	311 640
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 595	0



Kontorsmaterial, tele, porto	9 505	10 056
Internet- /datakommunikation	369 788	370 653
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	975
Externt revisionsarvode	13 263	12 400
Förvaltningsavtal	245 850	240 555
Kostnader pant, överlåtelse	58 801	48 050
Övriga förvaltningskostnader	53 972	63 028
Övriga externa tjänster	4 551	4 365
Medlemsavgifter	61 900	61 900
Övriga externa kostnader	4 725	5 250
	3 666 867	3 664 114

Förtroendevalda och personalkostnader

	2009	2008
Löner för anställda	419 909	407 320
Arvode styrelsen	62 616	72 652
Övrig lön/ersättning styrelsen	76 349	66 000
Revisionsarvode	4 280	4 030
Bilersättning	790	813
Pensionskostnader	11 412	25 460
Sociala avgifter	176 410	177 267
Uttagsskatt	144 259	138 081
	896 025	891 623
Summa drift	4 562 892	4 555 736

Medelantalet anställda

	2009	2008
Kvinnor	1	1
Män	2	2

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 43 662 kr

3 Periodiskt underhåll

	2009	2008
Underhåll enligt plan	972 040	432 706
	972 040	432 706



4 Byggnader och mark

2009-12-31

2008-12-31

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 Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	7 760 900	-5 755 791	-105 405 *R	65	1 899 704
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Värme	705 438	-705 438	0		0
Om- och tillbyggn. Bergvärme	11 919 133	-396 907	-396 907 R	30	11 125 319
Badrum	12 759 618	-8 293 749	-637 981 R	20	3 827 888
Miljöhus	289 409	-289 409	0 R	20	0
Fönsterbyte	8 919 628	-1 970 090	-445 981 R	20	6 503 557
Byggnader	42 734 126	-17 411 384	-1 586 274		23 736 468

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

42 354 126

30 434 993

Anskaffningsvärde mark

380 000

380 000

Årets investering

0

11 919 133

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

42 734 126

42 734 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-17 411 384

-15 725 210

Årets avskrivningar enligt plan

-1 586 274

-1 686 174

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-18 997 658

-17 411 384

Utgående bokfört värde

23 736 468

25 322 742

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 Maskiner och inventarier		2009-12-31	2008-12-31	
Avskrivningar har skett enligt raka avskrivningsplaner				
	Anskaffn.år	Anskaffningsvärde	Avskrivningsplan	
Fastighetsnät	2001	196 020	5 år	
Tvättmaskiner	2005	93 988	5 år	
Tvättmaskiner	2003	18 750	3 år	
Anskaffningsvärde		308 758		
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde		308 758	308 758	
Utgående anskaffningsvärde		308 758	308 758	
Ingående avskrivning		-289 964	-271 166	
Årets avskrivning		-18 794	-18 798	
Akkumulerad avskrivning enligt plan		-308 758	-289 964	
Planenligt restvärde		0	18 794	
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2009-12-31	2008-12-31	
Förutbetald försäkring		95 396	95 396	
Förutbetald kabel-tv		39 204	46 558	
Upplupna ränteintäkter		0	6 857	
Upplupna räntebidrag		7 006	10 009	
Övriga interimfordringar		91 350	91 350	
		232 956	250 170	
7 Bank		2009-12-31	2008-12-31	
Nordea		561 013	38 903	
		561 013	38 903	
8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	564 495	2 162 638	630 241	845 571
Disposition enl stämmobeslut	0	721 294	124 277	-845 571
Årets resultat				776 143
Belopp vid årets slut	564 495	2 883 932	754 518	776 143

KCP



9 Skulder till kreditinstitut	Ränta	3 mån	Konv datum	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Hypotek	1,36		2010-03-15	7 250 000	7 750 000
Nordea Hypotek	1,48		2014-06-16	6 500 000	6 900 000
Nordea Hypotek	0,78		2012-05-02	4 950 000	5 250 000
Nordea Hypotek	5,05		2012-08-15	2 700 000	2 850 000
				21 400 000	22 750 000

Föreningen har upptagit swap-avtal om 11 450 000 kr. I redovisningen marknadsvärderas inte swap-avtalen.

Marknadsvärdet var negativt och uppgick till -1 249 873 kr.

Nästa års amortering uppgår till	1 350 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	5 400 000
Därefter uppgår skulden till	14 650 000

10 Fond för inre underhåll	2009-12-31	2008-12-31
Belopp vid årets ingång	295 125	341 348
Uttag under året	-13 007	-46 223
Utgående värde	282 118	295 125

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna semesterlöner	71 273	79 777
Uppl pensionskostnader Fora	862	7 579
Upplupet vatten	0	26 626
Förutbet månavgifter/hyror	743 801	499 414
Upplupna räntekostnader	99 148	81 812
Ber arvode för revision	12 800	12 400
	927 884	707 608

KCP



LUND
ort

2010-04-08
datum

Helena Lindh

Stefan Lindholm

Mats Bertil Ingvarsson

Marko Dimovski

Mats Ahlberg

Jan Ekbladh

Mathias Björnkvist

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2010-04-09

Nils Erik Perming
Föreningsvald revisor

Karl-Philip Lindahl
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 2009.

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.

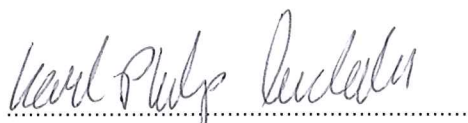
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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.....2010-04-09.....



Nils Erik Perming
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund