

ÅRSREDOVISNING

2010

HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982



HSB – där möjligheterna bor



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

2010-01-01 - 2010-12-31

föreningens 49:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2010

Föreningsfrågor

Styrelse

Helena Lindh	ordförande
Stephan Lindholm	v ordförande
Mats Ingvarsson	sekreterare
Mats Ahlberg	v sekreterare
Marko Dimovski	ledamot
Kristina Hansson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Karin Arnér	suppleant
Tore Kahnberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stephan Lindholm, Mats Ingvarsson och Marko Dimovski samt suppleanten Karin Arnér.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05, vari 40 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Helena Lindh

Stephan Lindholm

Mats Ingvarsson

Marko Dimovski



HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Nils Erik Perming

Hendrika Tuijnman 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

Marko Dimovski

Tore Kahnberg suppleant

Mats Ingvarsson suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Anders Holst sammankallande

Per-Anders Ivert

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 274 medlemmar varav 204 var röstberättigade.

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

Föreningen har deltidsanställd lokalvårdare.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen personal.

Under året har Anders Henriksson varit vicevärd.



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Com Hem	Kabel-TV
Folksam	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Eksjö Energi	Elavtal, elkraft
Lunds Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Internet och IP-telefoni

Föreningen har egen bergvärmeanläggning och frånluftsåtervinningssystem.

El, bredband och IP-telefoni upphandlas kollektivt.

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

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.

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	25	769
Parkeringsplatser	80	
Garage	66	

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelse skett.

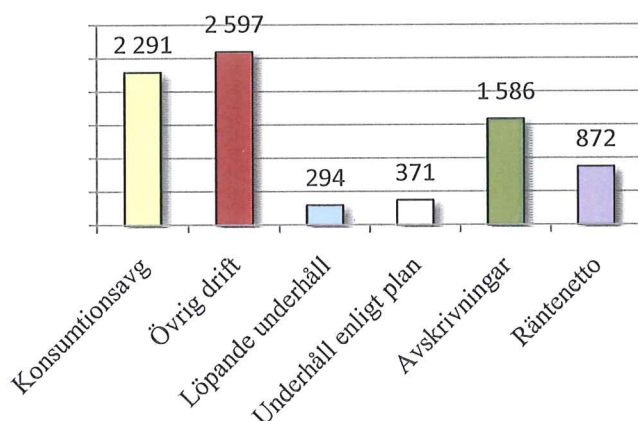
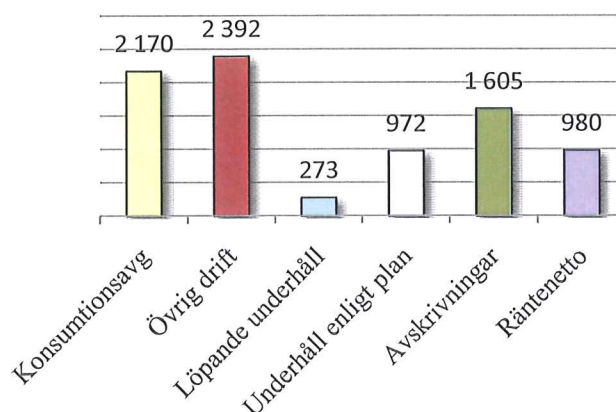
Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2010-08-18

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	9 123	9 169	8 998	9 010
Rörelseresultat	1 983	1 757	1 938	1 935
Resultat efter finansiella poster	1 111	777	863	878
Balansomslutning	28 239	28 221	28 931	29 022
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	522	522	418	418
Fond för yttre underhåll	3 073	2 884	2 163	2 204
Låneskuld kr/kvm	1 318	1 407	1 496	1 584



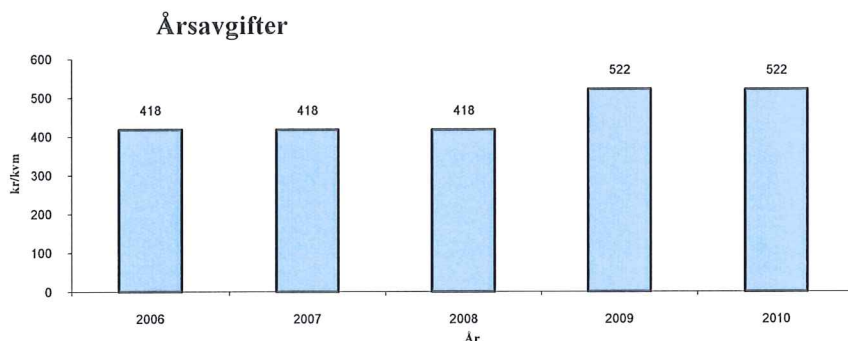
Avgifter och hyror

Fr o m 2009-01-01 är värmekostnaden inräknad i årsavgiften.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 522:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2011-01-01 med 2%.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Beskärning av oxlar och pilar.

Påfyllning av täckbark.

Översyn och uppfräschning av sandlådor och bänkar.

Målning och ny belysning i skyddsrummen, extra tvättstugan i 3C samt uthyrningslokal 187.

Omläggning av tak samt nya hängrännor och stuprör på ¼ av huset

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2011 beräknar föreningen genomföra:

Renovering av resterande del av taket samt plåtarbeten.

Målning av trapphus och uppsättning av ljudabsorbenter.

Renovering av lanterniner (takfönster).

Rensning av avloppsledningar och slamsugning av brunnar.

Skyddsrumsbesiktning.

h



Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 341 701,36
Årets resultat	1 110 745,59
	2 452 446,95

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 120 000,00
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-371 490,25
Balanserat resultat	1 703 937,20
	2 452 446,95

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	1 110 746	776 143
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 120 000	-1 161 000
Extra överföring eller uttag ur fond för yttre underhåll	0	0
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	371 490	972 040
Överskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	362 236	587 183

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	9 122 932	9 169 348
Summa intäkter		9 122 932	9 169 348
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 888 324	-4 562 892
Löpande underhåll		-293 815	-272 593
Underhåll enligt plan	3	-371 490	-972 040
Avskrivningar		-1 586 274	-1 605 068
Summa kostnader		-7 139 903	-7 412 593
Rörelseresultat		1 983 029	1 756 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 441	2 029
Räntekostnader		-903 896	-1 026 004
Räntebidrag		21 172	44 056
Övriga finansiella kostnader		0	-168
Summa finansiella poster		-872 283	-980 088
Resultat efter finansiella poster		1 110 746	776 667
Inkomstskatt		0	-524
Årets resultat		1 110 746	776 143



BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	22 150 194	23 736 468
Pågående arbeten fastigheter	5	730 232	0
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 880 426	23 736 468

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

22 880 926 **23 736 968**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		811	2 339
Förskott		83	213
Skattekonto		212 766	84 499
Avräkningskonto HSB Skåne		1 974 245	3 603 125
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	137 060	232 956
Summa kortfristiga fordringar		2 324 965	3 923 133

Kortfristiga placeringar

Bunden placering	8	2 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	0

Kassa och bank

Bank	9	533 122	561 013
Summa kassa och bank		533 122	561 013

Summa omsättningstillgångar

5 358 087 **4 484 145**

SUMMA TILLGÅNGAR

28 239 013 **28 221 113**



BALANSRÄKNING

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		564 495	564 495
Fond för yttre underhåll		3 072 892	2 883 932
Summa bundet eget kapital		3 637 387	3 448 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 341 701	754 518
Årets resultat		1 110 746	776 143
Summa fritt eget kapital		2 452 447	1 530 661
Summa eget kapital		6 089 834	4 979 088
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	20 050 000	21 400 000
Summa långfristiga skulder		20 050 000	21 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	12	262 325	282 118
Leverantörsskulder		733 532	438 569
Skatteskulder		16 602	28 095
Uttagsskatt		147 883	144 259
Övriga kortfristiga skulder		21 211	21 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	917 626	927 884
Summa kortfristiga skulder		2 099 179	1 842 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 239 013	28 221 113
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		24 325 000	24 325 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		10 057	9 492



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	336 804	342 512
Hysesintäkter övrigt	304 020	297 460
Årsavgifter bostäder	7 531 668	7 531 668
Intäkter pant, överlåtelse	42 824	45 154
Intäkter internet och IP-telefoni	326 200	365 400
Intäkter fast nätavgift el	116 258	114 075
Intäkter hushållsel	465 158	473 079
	9 122 932	9 169 348

2 Drift

2010

2009

Snöröjning	236 670	78 304
El-avgifter	1 450 983	1 390 405
Fjärrvärme	398 389	307 968
Vatten och avlopp	212 040	237 787
Renhållning	230 007	234 277
Kabel-TV	159 129	171 524
Fastighetsförsäkringspremier	95 396	95 396
Fastighetsskatt	315 481	326 256
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	2 595



Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	1 445	0
Kontorsmaterial, tele, porto	5 299	9 505
Internet- /datakommunikation	386 123	369 788
Externt revisionsarvode	13 913	13 263
Förvaltningsavtal	255 195	245 850
Kostnader pant, överlåtelser	63 664	58 801
Övriga förvaltningskostnader	65 304	53 972
Övriga externa tjänster	10 983	4 551
Medlemsavgifter	61 900	61 900
Övriga externa kostnader	3 754	4 725
	3 965 675	3 666 867

Förtroendevalda och personalkostnader

	2010	2009
Löner för anställda	430 457	419 909
Arvode styrelsen	70 406	62 616
Övrig lön/ersättning styrelsen	75 446	76 349
Revisionsarvode	4 280	4 280
Bilersättning	0	790
Pensionskostnader	14 338	11 412
Sociala avgifter	179 839	176 410
Uttagsskatt	147 883	144 259
	922 649	896 025

Summa drift**4 888 324** **4 562 892****Medelantalet anställda**

	2010	2009
Kvinnor	1	1
Män	2	2

3 Underhåll enligt plan**2010** **2009**

Underhåll enligt plan, bl.a.	371 490	972 040
Belysningsarmaturer och timer för skyddsrum inkl installation		
Målningsarbete lokal, källare, tvättstuga		
Beskrining av träd och uppfräschning av bänkar och sandlådor		
	371 490	972 040



4 Byggnader och mark

2010-12-31 2009-12-31

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 2010-12-31
Ursprunglig byggnad	7 760 900	-5 861 196	-105 405 R	65	1 794 299
Ursprunglig mark	380 000				380 000
Värme	705 438	-705 438	0		0
Om- o tillbyggnad bergvärme	11 919 133	-793 814	-396 907 R	30	10 728 412
Badrum	12 759 618	-8 931 730	-637 981 R	20	3 189 907
Miljöhus	289 409	-289 409	0 R	20	0
Fönsterbyte	8 919 628	-2 416 071	-445 981	20	6 057 576
Byggnader	42 734 126	-18 997 658	-1 586 274		22 150 194

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	42 354 126	42 354 126
Anskaffningsvärde mark	380 000	380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 734 126	42 734 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-18 997 658	-17 411 384
Årets avskrivningar enligt plan	-1 586 274	-1 586 274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 583 932	-18 997 658

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	101 055 000	96 654 000
Taxeringsvärden mark	53 570 000	49 150 000
	154 625 000	145 804 000

Fastighetsbeteckning

Reuterdaahl 2 och 4

**5 Pågående arbeten fastigheter**

2010-12-31 2009-12-31

Pågående arbeten fastigheter
Avser tak och plåtarbete

730 232

0

6 Maskiner och inventarier

2010-12-31 2009-12-31

Avskrivningar har skett enligt raka avskrivningsplaner

	Ansk.år	Ansk.värde	Avskrivn.plan
Fastighetsnät	2001	196 020	5 år
Tvättmaskiner	2005	93 988	5 år
Tvättmaskiner	2003	18 750	3 år
Ansk.värde		308 758	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

308 758

308 758

Utgående anskaffningsvärde

308 758

308 758

Ingående avskrivning

-308 758

-289 964

Årets avskrivning

0

-18 794

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-308 758

-308 758

Planenligt restvärde

0

0

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2010-12-31 2009-12-31

Förutbetald försäkring

94 554

95 396

Förutbetald kabel-tv

40 232

39 204

Förutbetalda sociala kostnader

2 274

0

Upplupna räntebidrag

0

7 006

Övriga interimfordringar

0

91 350

137 060

232 956

8 Bunden placering

Räntesats

Löptid

2010-12-31 2009-12-31

HSB Skåne

1,50%

2011-03-30

500 000

0

HSB Skåne

2,20%

2011-06-29

2 000 000

2 500 000

9 Bank

2010-12-31 2009-12-31

Nordea

533 122

561 013

533 122

561 013



10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	564 495	0	2 883 932	754 518	776 143
Disposition enl stämmobeslut	0	0	188 960	587 183	-776 143
Årets resultat					1 110 746
Belopp vid årets slut	564 495	0	3 072 892	1 341 701	1 110 746

11 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2010-12-31	2009-12-31
Kopplat t Stibor o bankens marginalräta						
Nordea	2,84	2011-03-15	R	500 000	6 750 000	7 250 000
Nordea	ränta 1,84 -0,93	2012-05-02	Sw	300 000	4 650 000	4 950 000
Nordea	5,05	2012-08-15	B	150 000	2 550 000	2 700 000
Nordea	ränta 2,81 -1,20	2014-06-16	Sw	400 000	6 100 000	6 500 000
				1 350 000	20 050 000	21 400 000

R = rörlig ränta B = bunden ränta Sw= ränteswap

Föreningen har upptagit swap-avtal om 10 750 000 kr. I redovisningen marknadsvärderas inte swap-avtalen.

Marknadsvärdet var negativt och uppgick till -815 532 kr

Nästa års amortering uppgår till	1 350 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	5 400 000
Därefter uppgår skulden till	13 300 000

12 Fond för inre underhåll	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	282 118	295 125
Uttag under året	-19 793	-13 007
Utgående värde	262 325	282 118

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna semesterlöner	64 791	71 273
Uppl pensionskostnader Fora	0	862
Upplupet vatten	36 496	0
Förutbet månavgifter/hyror	739 080	743 801
Upplupna räntekostnader	63 459	99 148
Ber arvode för revision	13 800	12 800
	917 626	927 884



HSB Brf Tunahus i Lund

Org nr 745000-1982

Lund

ort

2011-04-18

datum

Helena Lindh

Helena Lindh

Stephan Lindholm

Stephan Lindholm

Mats Ingvarsson

Mats Ingvarsson

Mats Ahlberg

Mats Ahlberg

Marko Dimovski

Marko Dimovski

Kristina Hansson

Kristina Hansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2011-04-19

Nils Erik Perming
Föreningsvald revisor

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 2010.

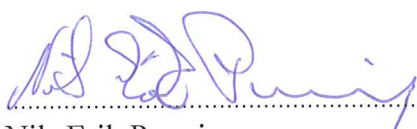
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 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*-*19*.....



Nils Erik Perming
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund