



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Blanka i Lund

Org nr 745000-2154

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

föreningens 55:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningsfrågor

Styrelse

Martin Karlsson	ordförande
Bo Peterson	v ordförande
Daniel Kronmann	sekreterare, avgick 2009-11-24
David Larsson	v sekreterare
Håkan Englund	ledamot
Henrik Sevandersson	ledamot
Linda Björk	ledamot utsedd av HSB Skåne
Axel Nelson	suppleant
Jörgen Åstrand	suppleant
Ingela Cruce	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Karlsson och David Larsson.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-26, vari 18 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Martin Karlsson
Bo Peterson
David Larsson
Daniel Kronmann

två tillsammans.



Ekonomi

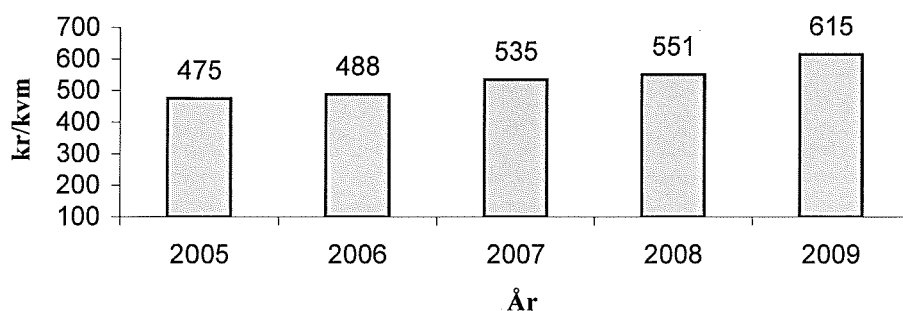
Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	2 525	2 252	2 176	2 005
Rörelseresultat	-1 732	567	529	400
Resultat efter finansiella poster	-2 033	286	258	-40
Balansomslutning	14 578	9 555	9 266	10 227
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	615	551	535	488
Fond för yttre underhåll	1 811	1 606	1 420	1 133

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 11,8 % 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 615,- kr/m² och år.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Renovering fönster/balkongdörrar (målning, omfogning, utbyte av tätninglistor).

Tegelfogar, omfogning del av ytan.

Renovering garageportar, entrépartier.

Renovering av balkongplattor, balkongräcken.

Strykning av taksprång.

Byte av värmesystem (värmeväxlare, expansionskärl, pumpar, styrsystem).

Byte av termostat och ventil på samtliga radiatorer.



Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

Betonggolv, rengöring/blästring.
Trapphus, helmålning.
Cementmosaikgolv, slipning.
Tvättmaskin, byte.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-107 555,03
Årets resultat	-2 033 001,11
	-2 140 556,14

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	334 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 110 724,00
Balanserat resultat	-363 832,14
	-2 140 556,14

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	-2 033 001	280 498
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-334 000	-304 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 110 724	99 688
Underskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	-256 277	76 186

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	2 525 467	2 251 610
Summa intäkter		2 525 467	2 251 610
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 737 344	-1 302 918
Löpande underhåll		-97 016	-73 381
Periodiskt underhåll	3	-2 110 724	-99 688
Avskrivningar		-312 030	-208 766
Summa kostnader		-4 257 114	-1 684 753
Rörelseresultat		-1 731 647	566 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 958	22 321
Räntekostnader		-310 026	-309 504
Räntebidrag		6 896	6 327
Summa finansiella poster		-301 172	-280 856
Resultat efter finansiella poster		-2 032 819	286 001
Inkomstskatt		-182	-5 503
Årets resultat		-2 033 001	280 498

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 958 598	8 161 895
Pågående arbeten fastigheter	5	1 431 250	0
Maskiner och inventarier	6	21 527	30 260
Summa materiella anläggningstillgångar		12 411 375	8 192 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 411 875	8 192 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		856	0
Skattekonto		4 429	3 166
Skattefordringar		0	181 820
Avräkningskonto HSB Skåne		2 087 390	1 112 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	73 264	64 018
Summa kortfristiga fordringar		2 165 939	1 361 824
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	8	320	320
Summa kassa och bank		320	320
Summa omsättningstillgångar		2 166 259	1 362 144
SUMMA TILLGÅNGAR		14 578 134	9 554 799



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		86 990	86 990
Fond för yttre underhåll		1 810 540	1 606 228
Summa bundet eget kapital		1 897 530	1 693 218
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-107 555	-183 741
Årets resultat		-2 033 001	280 498
Summa ansamlad förlust		-2 140 556	96 757
Summa eget kapital		-243 026	1 789 975
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	13 094 411	7 216 290
Summa långfristiga skulder		13 094 411	7 216 290
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	247 525	227 957
Leverantörsskulder		1 237 609	148 438
Skatteskulder		182	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	241 433	172 139
Summa kortfristiga skulder		1 726 749	548 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 578 134	9 554 799
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		11 863 100	7 363 100
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 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	56 628	34 100
Hysesintäkter övrigt	53 352	47 824
Årsavgifter bostäder	2 341 775	2 096 556
Årsavgifter lokaler	89 184	80 088
Avsättning inre fond	-30 200	-30 200
Intäkter pant, överlåtelse	12 626	22 550
Tvättavgifter	0	660
Övriga intäkter	2 102	32
	2 525 467	2 251 610
2 Drift	2009	2008
Lokalvård, städning	46 655	42 540
Snöröjning	15 169	8 897
El-avgifter	55 251	42 251
Uppvärmningsavgifter	521 456	571 682
Vatten och avlopp	89 315	83 635
Renhållning	43 950	45 951
Kabel-TV, internet	165 773	162 314
Fastighetsförsäkringspremier	25 533	24 349
Fastighetsskatt	90 490	86 170
Kontorsmaterial, tele, porto	120	550
Externt revisionsarvode	6 988	6 612
Förvaltningsavtal	151 225	161 326
Kostnader pant, överlåtelse	17 306	24 185
Övriga förvaltningskostnader	18 812	6 130
Övriga externa tjänster	332 418	0
Medlemsavgifter	19 300	19 300
Pantbrevskostnad	120 770	0
	1 720 531	1 285 893



Förtroendevalda och personalkostnader				2009	2008
Arvode styrelsen				12 000	12 000
Revisionsarvode				1 000	1 000
Sociala avgifter				3 814	4 025
				16 814	17 025
Summa drift				1 737 344	1 302 918
3 Periodiskt underhåll				2009	2008
Underhåll enligt plan				2 110 724	99 688
				2 110 724	99 688
4 Byggnader och mark				2009-12-31	2008-12-31
Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).					
Utrangering har skett under år					
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2043					
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde					
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954					
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	5 526 275	-1 687 200	-110 000		3 729 075
Ursprunglig mark	3 054 195				3 054 195
Badrum	2 700 000	-1 431 375	-89 967	30	1 178 658
Balkonger	2009 3 100 000	0	-103 330	30	2 996 670
Byggnader	14 380 470	-3 118 575	-303 297		10 958 598
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader				8 226 275	8 226 275
Anskaffningsvärde mark				3 054 195	3 054 195
Årets investering				3 100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				14 380 470	11 280 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar				-3 118 575	-2 918 542
Årets avskrivningar enligt plan				-303 297	-200 033
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 421 872	-3 118 575
Utgående bokfört värde				10 958 598	8 161 895
Taxeringsvärden byggnader				23 604 000	23 604 000
Taxeringsvärden mark				12 413 000	12 413 000
				36 017 000	36 017 000
Fastighetsbeteckning				Drottning Blanka 5	
5 Pågående arbeten fastigheter				2009-12-31	2008-12-31
Pågående arbeten fastigheter (värme)				1 431 250	0



6 Maskiner och inventarier			2009-12-31	2008-12-31
Avskrivningar sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Ingående anskaffningsvärde			87 325	87 325
Årets anskaffning			0	0
Utgående anskaffningsvärde			87 325	87 325
Ingående avskrivning			-57 065	-48 332
Årets avskrivning			-8 733	-8 733
Akkumulerad avskrivning enligt plan			-65 798	-57 065
Planenligt restvärde			21 527	30 260
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring			25 538	25 533
Förutbetald kabel-tv			13 966	13 966
Förutbetald internet			18 450	18 000
Förutbetald förvaltnavt			15 310	0
Övriga interimfordringar			0	6 519
			73 264	64 018
8 Bank			2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken			320	320
			320	320
9 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	86 990	1 606 228	-183 741	280 498
Disposition enl stämmobeslut	0	204 312	76 186	-280 498
Årets resultat				-2 033 001
Belopp vid årets slut	86 990	1 810 540	-107 555	-2 033 001
10 Skulder till kreditinstitut	Ränta	Konv datum	2009-12-31	2008-12-31
SEB	1,03	2010-11-28	1 410 000	1 440 000
Stadshypotek	1,27	2010-01-27	2 572 500	0
Stadshypotek	2,84	2012-06-30	1 865 625	0
Stadshypotek	3,92	2010-06-01	2 049 386	2 049 390
SEB	3,91	2011-06-29	962 500	972 500
SEB	4,30	2016-06-28	1 925 000	1 945 000
Stadshypotek	3,83	2013-05-01	809 400	809 400
SEB	1,03	2010-12-28	1 500 000	0
			13 094 411	7 216 290
Nästa års amortering uppgår till			252 504	
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till			1 010 016	
Därefter uppgår skulden till			11 831 891	



11 Fond för inre underhåll	2009-12-31	2008-12-31
Belopp vid årets ingång	227 957	214 014
Årets avsättning	30 199	30 199
Uttag under året	-10 631	-16 256
Utgående värde	247 525	227 957

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna löner inkl komp.	12 000	12 000
Soc kostn på upplupna löner	3 890	3 890
Upplupen el	4 860	0
Förutbet månavgifter/hyror	184 861	131 128
Upplupna räntekostnader	28 922	18 509
Övriga interimsskulder	0	6 612
Ber arvode för revision	6 900	0
	241 433	172 139

Lund / 2010

Martin Karlsson

Bo Peterson

Axel Nelson

David Larsson

Håkan Englund

Henrik Sevandersson

Linda Björk**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2010- -

Johanna Olin
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund