

Årsredovisning för

Brf LunnaTöser i Lund

769611-6313

Räkenskapsåret
2008-01-01 - 2008-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisnings- och värderingsprinciper mm	6
Bokslutskommentarer/Noter	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för 769611-6313 Brf LunnaTöser i Lund, avger härmed årsredovisning för 2008.

Allmänt om verksamheten

Historik

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-11-10. Samtidigt fastställdes de första stadgarna för föreningens verksamhet. Inflyttning skedde i årsskiftet 2006/2007. Per avräkningsdagen 2007-03-01 övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder från Skanska Nya Hem.

Fastigheten

Fastigheten, som har den officiella beteckningen Lund Harlösabanan 3, består av två byggnader med adress Södra vägen 13 resp 15. Den förstnämnda innehåller 32 lägenheter och den sistnämnda 42 st. Den totala boarean är 5.383 kvm.

Föreningen är tillsammans med dess grannförening, Brf Margretedal, ägare av en gemensamhetsanläggning som omfattar framförallt garageplatser under fyra byggnader samt viss gemensam mark och grönytor. Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen. Dessa hyrs ut genom företaget Q-park.

Besiktningar och underhåll mm

I början av 2009 gjordes garantibesiktning av såväl fastighet som lägenheter. Representanter för styrelsen deltog under tre dagar i dessa besiktningar. Styrelsen ska under 2009 låta upprätta en underhållsplan för det framtida, yttre underhållet samt årligen besiktiga byggnader och mark. I samband med lägenhetsöverlåtelser sker besiktning av aktuell lägenhet av en av styrelsens funktionärer.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Lägenhetsöverlåtelser

Under räkenskapsåret har fyra lägenheter överlåtits (f.å. sju st).

Ekonomi

Med tanke på att det statliga räntebidraget är under avveckling beslutades om en höjning av årsavgiften för 2008 med 5% och för 2009 med 2%.

Av föregående års årsredovisning framgick att föreningen innehållit en del av köpeskillingen till följd av oenighet med Skanska Nya Hem angående en del kvalitetsbrister i entreprenaden. Parterna har under det gångna året i princip kommit fram till en slutuppgörelse, varvid föreningen erlagt slutlikvid med 600.000 kr. Resterande köpeskillning, drygt 300.000 kr, redovisas i balansräkningen per 2008-12-31 av försiktighetsskäl såsom en skuld.

En för den ovan nämnda gemensamhetsanläggningen gemensam värmeslinga i garagenedfarten åt väster har - av hittills oförklarliga skäl - varit tillslagen alltsedan föreningen tog över fastigheten från Skanska. Detta har medfört en anseelig överförbrukning av el. Uppkattningsvis har detta medfört en merkostnad för föreningen av storleken 150-200 tkr. Denna kostnad ska delas av de i gemensamhetsanläggningen ingående föreningarna men någon fordran avseende utomstående del av merkostnaden har - av försiktighetsskäl - inte tagits upp i balansräkningen per 2008-12-31. Det ska också här framhållas att det nu kommer att installeras en separat mätare för avläsning av den gemensamt förbrukade elen i värmeslingan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsens arvoden inkl sociala avgifter har uppgått till 52 226 kr och till revisorn har arvode enligt räkning uppgått till 18 750 kr, vilket till fullo avsett revisionsinsatser.

Styrelsens sammansättning och verksamhet

Ordinarie ledamöter under det gångna året har varit: Dan Töllborn (ordf), Arne Hansson, Jan Löfdal, Gunvor Petersson och Lars-Olof Hallberg.

Suppleanter har varit: Britt Gustafsson, Per Selander, Anki Mattisson och Gregory Apostolakis.

Firman har tecknats, förutom av styrelsen, av Dan Töllborn, Jan Löfdal och Lars-Olof Hallberg, två i förening.

Under räkenskapsåret har 14 styrelsesammanträden skett. Dessemellan har ledamöter och suppleanter kommunicerat via telefon, e-post och personliga möten.

Aktiviteter

Årsstämma hölls den 7 maj 2008, varvid 56 medlemmar var närvarande. Föreningen har haft en höstfest och en gemensam glöggdrickning.

En samrådsgrupp har bildats den 15 maj 2008 för att främst ägna sig åt trivselfrågor och sociala aktiviteter. Gruppen är en länk mellan medlemmarna och styrelsen och har blivit mycket uppskattad. Utöver de ovan nämnda aktiviteterna har samrådsgruppen ägnat mycket tid åt ordningen i kretsloppsrum, cykelrum och garage, hissar, gästparkeringen, borttappade nycklar samt anskaffande av anslagstavlor för att snabbt kunna nå ut med information till de boende. Den senaste idén har varit planering av föreningens städdag.

Två husvärdar ingår i samrådsgruppen och dessa har särskilt ansvar för var sitt hus. Husvärden i 15 har regelbunden kontakt med städfirman och kontrollerar att överenskommet avtal följs. Husvärden i 13 har bl a kretsloppsrummet inom sitt ansvarsområde.

Externa kontakter

Föreningen är medlem i SBC, varigenom professionell hjälp kan erhållas i olika sammanhang. Föreningen har också etablerat kontak med grannföreningarna Bostadsrättsföreningen Margretedal och Bostadsrättsföreningen Buketten.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	263 582
årets resultat	116 625
Totalt	380 207
Disponeras så här:	
avsättning till fond för yttre underhåll	162 000
balanseras i ny räkning	218 207
Summa	380 207

Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättning göras för föreningens fastighetsunderhåll. Denna avsättning ska minst motsvara 30 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. Härvid bör erinras om att Skanska Nya Hem stod för intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen 2007-03-01.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01- 2007-12-31</i>
Nettoomsättning		3 456 859	2 744 438
Övriga rörelseintäkter	1	267 138	283 268
		<u>3 723 997</u>	<u>3 027 706</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 628 426	-1 150 066
Personalkostnader		-13 792	-36 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 486	-208 560
Rörelseresultat		<u>1 864 293</u>	<u>1 632 310</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 447	100 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 853 115	-1 328 591
Resultat efter finansiella poster		<u>116 625</u>	<u>403 846</u>
Resultat före skatt		<u>116 625</u>	<u>403 846</u>
Årets resultat		<u>116 625</u>	<u>403 846</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	163 451 954	163 669 440
		<u>163 451 954</u>	<u>163 669 440</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>163 451 954</u>	<u>163 669 440</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 814	-
Övriga fordringar		205 862	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	166 316	171 557
		<u>437 992</u>	<u>171 557</u>
Kassa och bank		<u>2 503 090</u>	<u>3 887 011</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 941 082</u>	<u>4 058 568</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>166 393 036</u>	<u>167 728 008</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		162 000	21 736
		<u>114 657 000</u>	<u>114 516 736</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		263 582	-
Årets resultat		116 625	403 846
		<u>380 207</u>	<u>403 846</u>
Summa eget kapital		<u>115 037 207</u>	<u>114 920 582</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Låneskulder till kreditinstitut	7	50 171 988	50 162 233
		<u>50 171 988</u>	<u>50 162 233</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		12 000	-
Leverantörsskulder		57 565	24 738
Skatteskulder		133 050	8 194
Övriga skulder		340 346	1 969 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	640 880	642 633
		<u>1 183 841</u>	<u>2 645 193</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>166 393 036</u>	<u>167 728 008</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	50 203 000	50 203 000
Summa	<u>50 203 000</u>	<u>50 203 000</u>

Redovisnings- och värderingsprinciper mm

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Ändrade redovisningsprinciper

I den löpande bokföringen under året har vissa principer ändrats. Så t ex redovisas det statliga räntebidraget numera som en kostnadsreduktion (tidigare som intäkt). I årsredovisningen har jämförelsevärdena justerats. Om så ej skett, har ingående kontons saldon redovisats i not.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är individuellt värderade och redovisade till de belopp, varmed de förväntas bli betalda.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden med noll i restvärde. Avskrivning sker progressivt med en beräknad livslängd på åttio år för föreningens byggnader.

Bokslutskommentarer/Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Hysesintäkter garage	267 138	193 351
Övrigt	7	89 917
Summa	267 145	283 268

Not 2 Större övriga externa kostnader

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
El	376 435	265 818
Fjärrvärme	490 577	308 711
VA	51 176	27 288
Städning o fastighetsskötsel	84 382	136 469
Sophämtning	116 754	94 837
Löpande underhåll	93 389	16 009
Skötsel GA	55 490	26 250
Fastighetsskatt	133 050	33 750
Ekonomiförvaltning	60 000	53 729
Övrigt	167 173	187 205
SUMMA EXTERNA KOSTNADER	1 628 426	1 150 066

Specifikation har gjorts av poster som överstiger 50 000 kr under aktuellt år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Räntekostnader	2 143 387	1 680 073
Erhållna räntebidrag	-290 272	-351 482
Summa	1 853 115	1 328 591

Not 4 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	163 878 000	146 888 000
-Nyanskaffningar		16 990 000
	163 878 000	163 878 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 560	
-Årets avskrivning enligt plan	-217 486	-208 560
	-426 046	-208 560
Redovisat värde vid årets slut	163 451 954	163 669 440
Taxeringsvärde byggnader:	75 105 000	50 600 000
Taxeringsvärde mark:	20 600 000	20 600 000
	95 705 000	71 200 000
Lokaler (garage) ingår i byggnadsvärdet	3 905 000	9 400 000

Not 5 Större förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Upplupna garageintäkter	71 396	71 724
Statligt räntebidrag	63 699	90 999
Övrigt	31 221	8 834
Summa	166 316	171 557

Specifikation har gjorts av poster som överstiger 50 000 kr under aktuellt år.

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre uh-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	114 495 000	21 736	-	403 846
Årsstämman beslut		140 264	263 582	-403 846
Årets resultat				116 625
Vid årets slut	114 495 000	162 000	263 582	116 625

Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	48 000	137 784
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	50 123 988	50 024 449
	50 171 988	50 162 233

Lån och låneomsättningar

<i>Långgivare</i>	<i>Skuld 2008-12-31</i>	<i>Nästa omsättning</i>
Swedbank Hypotek	16 687 000	2010-01-02
Dito	15 041 988	2011-12-20
SEB	18 455 000	2009-05-28

Not 8 Övriga kortfristiga skulder exkl interima skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Kortfr del av låneskulder till kreditinstitut	12 000	23 544
Leverantörsskulder	57 565	24 738
Skatteskulder	133 050	8 194
Övriga kortfristiga skulder	340 346	1 969 628
	542 961	2 026 104

Not 9 Större upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Upplupen el	80 826	106 576
Förvaltning GA	55 490	
Utgiftsräntor	105 227	154 526
Upplupet styrelsearvode inkl soc avg	66 000	66 200
Övriga upplupna kostnader	23 195	66 863
Förutbetalda månadsavgifter för januari	293 097	248 468
Övriga förutbetalda intäkter	17 045	
SUMMA	640 880	642 633

Specifikation har gjorts av poster som överstiger 50 000 kr under aktuellt år.

Underskrifter

LUND 2009-05-18

Dan Töllborn
Styrelseordförande

Jan Löfdal

Lars-Olof Hallberg

Gunvor Petersson

Arne Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor